

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA NÁRODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

Hypoteční bankovníctví a jeho vliv na zadlužování domácností v České republice

The Mortgage Banking and Its Impact on Indebtedness of Households in the Czech Republic

Student: Kateřina Novotná

Vedoucí diplomové práce: Ing. Zuzana Kučerová, Ph.D.

Ostrava 2008

Obsah

Úvod.....	2
1 Situace v oblasti bydlení	4
1.1 Význam bydlení pro člověka a společnost.....	4
1.2 Historie bydlení na území České republiky	6
1.2.1 Do vzniku Československa	6
1.2.2 Československo do roku 1948.....	7
1.2.3 Bydlení a bytová politika v období 1948-1989	10
1.2.4 Transformační proces v ČR.....	11
1.2.5 Bytová výstavba v letech 1990-2004	12
1.2.6 Bytová výstavba po roce 2005	13
1.3 Formy bydlení	14
1.3.1 Nájemní bydlení v ČR.....	14
1.3.2 Vlastnické bydlení v ČR	16
1.3.3 Družstevní bydlení v ČR	17
1.4 Charakteristika současné situace v oblasti bydlení	18
1.5 Dílčí shrnutí.....	19
2 Možnosti financování bydlení.....	20
2.1 Nájem nebo vlastní bydlení?	20
2.2 Bydlení na úvěr	21
2.2.1 Hypoteční úvěrování	22
2.2.2 Stavební spoření	28
2.2.3 Státní podpory	34
2.2.4 Kombinace produktů	37
2.3 Dílčí shrnutí.....	40
3 Analýza zadlužování českých domácností vlivem hypotečního bankovníctví	42
3.1 Vývoj hypotečního úvěrování	42
3.2 Vývoj cen nemovitostí	47
3.3 Domácnosti a hypoteční úvěry	49
3.4 Osobní bankrot	53
3.5 Dílčí shrnutí.....	54
Závěr.....	55
Seznam použité literatury	57

Úvod

Téma pro tuto práci „Hypoteční bankovníctví a jeho vliv na zadlužování domácností v České republice“ jsem si vybrala proto, že je v současné době stále velmi aktuální a dle mého názoru ještě dlouho bude. Otázka bydlení bude vždy důležitá a bude mít potřebu být řešena, jelikož mít vlastní bydlení patří k základním lidským potřebám. Navíc se určitě v blízké době také setkám s řešením této problematiky, což byl další důvod pro výběr tohoto tématu. Jistě teď již pro mě bude mnohem snadnější se v této oblasti orientovat.

Práce je strukturována do jednotlivých kapitol a podkapitol. Součástí každé kapitoly je dílčí shrnutí.

První kapitola se ve svém úvodu věnuje důležitosti bydlení pro člověka a snahou společenských institucí být v této oblasti nápomocny. Nemusím jistě zdůrazňovat, jak velký význam bydlení pro člověka a celou společnost představuje. Dále je v této kapitole nastíněna historie bydlení a vývoj bytové výstavby na území České republiky v několika etapách od Rakouska – Uherska, přes vznik samostatného Československa, transformační proces, vznik samostatné a demokratické České republiky, až po současnost. A také ještě tato kapitola zahrnuje charakteristiku jednotlivých forem bydlení.

Pořídit si vlastní bydlení je cílem snad každé mladé rodiny. Otázkou však je, jak vysněný byt či dům financovat. Pomocí vlastních zdrojů to může řešit jen mizivé procento, drtivá většina si musí půjčit. A právě touto problematikou se zabývá druhá kapitola, kde jsou popsány různé možnosti financování vlastního bydlení. Podstatná část této kapitoly je věnována hypotečnímu úvěrování a stavebnímu spoření, jakožto dvěma hlavními a nejoblíbenějším nástrojům financování bydlení v naší zemi.

Třetí kapitola, tedy praktická část práce, analyzuje problematiku zadlužování českých domácností vlivem hypotečního bankovníctví. Po jejím přečtení bychom měli získat přehled jak o vývoji hypotečních úvěrů od počátku poskytování hypoték v České republice, o vývoji úrokových sazeb a cen nemovitostí a následně si pak můžeme udělat obrázek, jak české domácnosti, využívající těchto úvěrů, jsou nebo nejsou schopny plnit závazky, které z těchto úvěrů vyplývají. Závěr kapitoly je věnován osobnímu bankrotu, tedy řekla bych, druhé, té už ne příjemné, straně hypotečního úvěrování. Ve snaze pořídit si bydlení za každou cenu, se jen

málokdo podívá na budoucí potenciální problémy. A pokud ano, spoléhá se na to, že jemu se to nestane. Avšak i s takovou situací je třeba počítat, vždy může bohužel dojít ke změně stávajících podmínek, které se pro nás mohou stát nepříznivými.

Cílem této práce je jednak nastínit vývoj a současnou situaci v bytové politice, poté přiblížit podstatu, principy fungování a vývoj hypotečního úvěrování a stavebního spoření a na závěr provést rozbor zadlužování domácností vlivem hypotečního úvěrování a pokusit se najít odpověď na otázku, zda české domácnosti při současném hypotečním rozkvětu, jsou také schopny dostát svým závazkům.

1 Situace v oblasti bydlení

Bydlení je zvláštní oblastí života společnosti i člověka jako takového, stejně jako zvláštní a ne bezvýznamnou součástí ekonomiky. Bydlení je především jednou z nejdůležitějších a prakticky nezastupitelných potřeb člověka. Nemůže-li člověk tuto potřebu přijatelným způsobem uspokojit, má to zcela zásadní důsledky pro kvalitu jeho života. Trvalé bydlení zajišťují nemovitosti, což jsou ovšem statky relativně velké hodnoty a investice do bydlení je investicí na dlouhou dobu, nezdědka na celý život.

Úkoly společenských institucí, jako je obec či stát, spočívají v tom, na co již jednotlivec nestačí, co již není v jeho silách. Tímto heslem bychom se měli řídit i v oblasti bydlení. Ani tady bychom totiž neměli snímat z jednotlivce odpovědnost za řešení otázky jeho bydlení a nahrazovat jeho vlastní iniciativu paternalistickou péčí státu. Přesto tato oblast přináší celou řadu momentů, v nichž obec či stát jednotlivci pomoci musí. Bydlení je v současné době důležité i pro sociální, ekonomický a kulturní vývoj společnosti. S ohledem na tuto skutečnost vyplývají pro stát v oblasti bydlení určité závazky. Zkušenosti mnoha zemí ukázaly, že bytová politika spolu s intervencemi státu do trhu bydlení je nepostradatelná k dosažení uspokojivé úrovně bydlení, má kladné sociální důsledky a přispívá k celkové spokojenosti obyvatel. Naopak nedostatečné a nepřiměřené bydlení může vyústit i v sociální vyloučení a další závažné negativní sociální jevy, jakými jsou například bezdomovectví, kriminalita, nepříznivost a neschopnost uplatnit se na trhu práce, jež mohou mít daleký význam pro celou společnost.

1.1 Význam bydlení pro člověka a společnost

Bydlení má v lidském životě a celém jeho konání zvláštní postavení. Obydlí je totiž pro většinu lidí domovem, místem, kde prožívají většinu svého života. Je zpravidla spojováno s pocity osobní svobody a seberealizace. Je základním předpokladem životní jistoty a bezpečnosti člověka. Bydlení také patří k základním potřebám člověka, které nelze nahradit.

Velký význam bydlení vyplývá především z jeho vlivu na život člověka, na jeho životní úroveň, životní styl apod. Znamená to, že stejně tak, jako je důležité samo bydlení,

resp. obydlí, tedy prostor, kde člověk tráví mnoho času zajišťováním výživy, hygienou, odpočinkem a rodinným životem, je významný i jeho vliv na činnosti, které člověk realizuje mimo obydlí. Obydlí je pro něj jistotou, o kterou se lze opřít. Jeho ztráta pak pro něj může znamenat zánik „všeho“, co dosud vlastnil a znal.

Právo na bydlení je formulováno v řadě mezinárodních dokumentů¹ a v některých zemích je dokonce zahrnuto přímo do ústavy. Nelze ho však chápat jako právo jednotlivce vůči společnosti nárokovat poskytnutí bydlení formou přidělení bytu. Toto právo má charakter především odpovědnosti veřejných institucí směrem k občanovi a jeho rodině. Současně ale existují v oblasti bydlení prvky, které mají charakter zákonných práv, jejichž naplnění je zajišťováno právními normami, jako jsou ochrana před násilným vystěhováním a respektováním bytu jako soukromého prostředí, nebo například absence rasových či jiných diskriminačních postupů při vzniku vlastnických nebo nájemních vztahů v bydlení.

Většina oficiálních publikací používá termín „bydlení“ k popisu bydlení všeobecně či bytového fondu v určité oblasti a termín „byt“ k popisu jednotlivé bytové jednotky. V následujícím textu se tímto také budu řídit. Byt je především předmětem spotřeby, který vytváří užitek ve formě vybavení bytu, které jednotlivci a rodiny potřebují či chtějí. Hlavním důvodem, proč většina lidí usiluje o získání bytu, je možnost spotřebovávat či užívat si mnoha rozmanitých věcí, které dohromady vytváří domov. Ten zahrnuje přístřeší ve formě ochrany před nežádoucími vlivy okolí, polohu ve smyslu přijatelné vzdálenosti do práce, obchodů, škol, kulturních zařízení, atd., fyzické bezpečí ve smyslu bezpečí a jistoty vzhledem k vnějšímu světu, ale také již méně hmatatelné užitky jako např. sociální status, který souvisí s velikostí, prostorovým uspořádáním či vzhledem bytu.

Když se domácnost rozhoduje, kde bude žít, posuzuje vlastnosti každého bytu v relaci s jeho cenou, resp. s výší nájmu. Avšak zde je nutno poznamenat, že posuzování jednotlivých vlastností bytu je hodnoceno v souladu s preferencemi jednotlivců. Stejně tak jako mají různí lidé různé zájmy, tak i různí lidé dávají přednost různým typům bydlení. Takže při vybírání bydlení domácnosti využívají velké množství různých faktorů. Na jednu stranu chtějí, aby cena bytu odpovídala jeho užitkovým vlastnostem a na druhou stranu uvažují, zda takový byt odpovídá jejich potřebám a očekáváním.

¹ Viz např. 25. článek Všeobecné deklarace lidských práv, která byla přijata Valným shromážděním OSN (1948).

1.2 Historie bydlení na území České republiky

V některých částech Evropy se v průběhu 19. století začal projevovat nedostatek bytů dostupných pro chudší skupiny obyvatel, zejména dělníky a drobné řemeslníky. Tato situace primárně souvisela s průmyslovou revolucí, uvolněním feudálních vztahů a migrací za prací z venkova do měst a nově vznikajících průmyslových center. Důsledkem tohoto stavu bylo prudké zvýšení poptávky po levných bytech provázené zvyšováním nájemného. Ekonomicky slabé skupiny obyvatel nacházely bydlení především na periferiích a v odlehlých čtvrtích měst, často ve velmi nevyhovujících podmínkách. Nekvalitní bydlení se podepisovalo na zdravotním stavu dětí i dospělých, na což bylo poukazováno nejdříve ze strany lékařské komory, poté i ze strany národohospodářů a nakonec i samotnými politiky a zákonodárci. V této souvislosti se od poloviny 19. století postupně, a s různou intenzitou v jednotlivých zemích, začala akceptovat určitá úloha státu v tzv. bytové péči. Podívejme se tedy, jak tomu bylo v této oblasti v naší zemi v celém jejím historickém vývoji.

1.2.1 Do vzniku Československa

Z hlediska zájmu státu o úroveň bydlení chudých domácností patřilo Rakousko-Uhersko mezi státy spíše zaostalé. Přestože se zde nedostatek levných bytů projevoval už na počátku 19. století, stát se řešením tohoto problému do poloviny století prakticky nezabýval. Určitý mezník v míře pozornosti věnované životním a bytovým podmínkám nemajetných domácností v rozvíjejících se evropských zemích představoval přístup bismarckovského Německa. Ten se stal předmětem jednání Mezinárodní konference o ochraně práce pořádané v Berlíně v roce 1890², které se zúčastnili zástupci většiny evropských států. Projednávaná doporučení byla většinou států respektována a postupně uváděna do praxe. V souvislosti s těmito skutečnostmi začaly ojediněle firemní byty stavět i některé průmyslové podniky Rakouska-Uherska, ale především byla v roce 1892 legislativně zakotvena³ nepřímá podpora výstavby dělnických bytů formou daňového zvýhodnění (osvobození od domovní daně na 24 let pro domy, jejichž byty nepřesahovaly 75 m²). Tato právní norma byla v roce 1902 nahrazena zákonem č. 144/1902, který, s dvacetiletou působností, tedy do roku 1922, osvobozoval od domovní daně dostavěné domy, jejichž plocha bytů nepřesahovala 80 m².

² KREBS, V. a kol. *Sociální politika*. Praha: ASPI, 2007.

³ Zákon č. 37/1892 Ř.z.

Současně s tím byla prostřednictvím omezení ročního výnosu z investovaného kapitálu maximálně na pět procent (v Čechách a na Moravě) usměrňovaná výše nájemného v těchto bytech.⁴

Přímá podpora staveb obytných domů určených nemajetným, především dělnickým domácnostem, byla v bývalém Rakousko-Uhersku zavedena až v roce 1908, kdy byl zřízen Fond císaře Františka Josefa I., z kterého byl bytovým družstvům státních zaměstnanců poskytován 3% úrok a 0,5% úmor zápůjčky na stavbu nebo koupi obytných domů.⁵

Ke zlepšení bytových poměrů byl také zřízen Státní fond pro péči o malé byty⁶, který jednak přejímal záruky za hypoteční úvěry stavebníků, jednak mohl poskytovat úvěry na stavby bytových domů s malými byty a také krátkodobé půjčky na stavby obecně prospěšných bytových sdružení. Na základě úvěrové pomoci tohoto fondu a dalších přímých státních podpor začaly stavět byty na nevýdělečném základě nejen obecně prospěšná bytová sdružení, ale i obce, jejichž podíl na výstavbě byl však v éře rakouské monarchie velmi nízký, zvyšoval se až po vzniku demokratického Československa. Pomoc nemajetným domácnostem v zajišťování bydlení nebyla dlouho považována za součást státní politiky rakouské monarchie, a proto také nebyla předmětem činnosti žádného resortu státní správy. Teprve v roce 1908 se „péče o obydlí“ institucionalizovala prostřednictvím ministerstva veřejných prací, kde byl na podkladě zákona č. 123/1908 Ř.z. zřízen odbor bytové péče.

V průběhu devatenáctého století a před první světovou válkou měl nedostatek bytů na území dnešní České republiky spíše kvalitativní charakter a podpora bydlení nemajetných domácností se především týkala výstavby nových bytů, jejichž standard měl přispět ke zlepšení bytových podmínek nemajetných domácností.

1.2.2 Československo do roku 1948

Podle politicko-ekonomických charakteristik tohoto období vývoje Československa lze vymezit bytovou politiku ve čtyřech etapách:

⁴ POLÁKOVÁ, O. a kol. (2006, str. 244).

⁵ Zákon č. 285/1907 Ř.z.

⁶ Zákon č. 242/1910 Ř.z.

- *období 1919-1924*, které je charakteristické nejprve prudkými národohospodářskými výkyvy a později náznaky konsolidace,
- *období 1925-1929*, kdy probíhal hospodářský vývoj relativně stabilně a pozvolna docházelo ke snižování kvantitativního nedostatku bytů,
- *období 1930-1938* ovlivněné světovou hospodářskou krizí, která způsobila podstatný pokles kvality bydlení a tím i poruchy v bytovém hospodářství, zejména v činnosti obecně prospěšných stavebníků,
- *a čtvrté období 1939-1945*, kdy dochází nejen v důsledku válečných událostí k novému růstu kvantitativního nedostatku bytů za současného omezování veřejně podporované stavební činnosti a následného jejího zastavení.

V období po roce 1946, v souvislosti s realizací dvouletého plánu obnovy hospodářství, se pomalu začíná obnovovat válkou zničený bytový fond a nová bytová výstavba podporovaná státem.

V roce 1919 byla zákonem⁷ zavedená regulace trhu s byty, kterou byly pověřeny obce. Tato regulace jednak omezovala vlastníky ve svobodném uzavírání smluv o pronájmu bytů ve prospěch osob, které musely bydlet v obci (např. státní zaměstnanci), jednak se týkala i domů, které byly zabírány pro veřejné účely, zejména pro umístování státních úřadů. Dalšími zákonnými úpravami se ale postupně počet obcí, na které se tato povinnost vztahovala, snižoval. Od roku 1922 nebyl příslušný zákon již obnoven, namísto toho kontrolovaly větší obce ve svých obvodech pronájem bytů.

V bezprostředně poválečném období se neutrální státy a státy, jejichž hospodářství nebylo válkou příliš dotčeno, postupně opět vrátily ke smluvnímu nájemnému. V Československu se týkala smluvní svoboda jen nových domů, jejichž stavba byla povolena po 27. lednu 1917, u starých domů určoval přípustnou výši nájemného zákon. Tím se rozdělil bytový trh na dvě části. První tvořily byty s regulovaným, a proto nižším nájemným, druhou představovaly byty nepodléhající regulaci, ve kterých bylo nájemné v průměru vyšší. Tím se také vytvořily dvě kategorie nájemníků, jejichž podíl nájemného na celkových životních nákladech se podstatně lišil. Až do roku 1920 bylo možno zvýšit nájemné jen o tolik, o kolik

⁷ Zákon č. 592/1919 Sb.

stoupily pravidelné roční výdaje na udržování a správu domu. Pro nové byty postavené se státní podporou ve formě státní záruky byly stanoveny maximální sazby nájemného.

V prvním období existence nového státu zesílil kvantitativní nedostatek bytů jednak v souvislosti s chátráním domů v důsledku nedostatečně prováděné údržby bytového fondu v průběhu války, jednak rostoucí migrací obyvatel z venkova do měst. Stavební činnost se v prvních letech vyvíjela jen nevýznamně, což bylo způsobeno nedostatečným zájmem o rozvoj bytové výstavby z důvodu neúměrného stoupaní stavebních nákladů, které ovlivňovalo spolehlivost nákladových kalkulací. Investoři se obávali, že při předpokládaném poklesu nákladů se sníží cena staveb a věřitelé byli zdrženliví při poskytování úvěrů, protože se obávali nezvládnutí poválečné inflace. Oživování nastalo po roce 1919, kdy se začaly projevovat první známky nastávající stabilizace ekonomických poměrů. V oblasti nepřímé podpory staveb obytných domů se jako nejúčinnější způsob ukázalo osvobození od domovní daně.

Rozvoj stavebního podnikání v oblasti bytové výstavby v těchto letech reflektoval všeobecné hospodářské poměry, na počátku 30. let vlivem nové nabídky dlouhodobého úvěru a nově zavedené finanční podpory podle Zákona o stavebním ruchu⁸ došlo v této oblasti podnikání opět k oživení. Takže na počátku 30. let byla subjektivní bytová potřeba téměř uspokojená, nespokojená však zůstávala objektivní bytová potřeba, jelikož řada bytů byla nevyhovujících (jednalo se např. o různé nouzové byty, sklepní byty a společné byty více domácností). Přírůstek nových bytů v letech 1931 a 1932 podstatně přispěl k omezení absolutního nedostatku bytů, zejména ve velkoměstech. V roce 1931 byl počet nových bytů 28 935 a v roce 1932 narostl na 33 309 bytů.⁹

Avšak s počátkem hospodářské krize v Československu došlo k poklesu přírůstku nových bytů a teprve Zákon o stavebním ruchu z roku 1936¹⁰ bytovou výstavbu krátkodobě podpořil. Hospodářská krize způsobila všeobecný pokles důchodové hladiny a vlivem toho zvýšenou poptávku po menších a lacinějších bytech. Období od roku 1937 bylo poznamenáno mezinárodně-politickou a hospodářskou nestabilitou. Vlivem příprav na blížící se válku se nezaměstnanost oproti předchozímu roku podstatně snížila, ale neklidná situace se projevila

⁸ Zákon č. 45/Sb. o stavebním ruchu ze dne 10. dubna 1930.

⁹ POLÁKOVÁ, O. a kol. (2006, str. 250).

¹⁰ Zákon č. 65/Sb. o stavebním ruchu ze dne 26. března 1936.

ve zvýšení cen. Od března 1939 začali Němci okupovat české území, celé české hospodářství bylo rozvráceno a reorganizováno a v této situaci se dostávala do krize i opatření bytové péče. Zamožnější obyvatelstvo z důvodu obavy před válkou odcházelo do menších obcí, zejména v okolí velkých měst a průmyslových středisek, v této době se také začali stěhovat z pohraničí první uprchlíci. Vlivem těchto událostí se začal opět projevovat nedostatek bytů, který se stupňoval také soustavným přílivem Němců, kteří byty nuceně zabírali.

V roce 1946 bylo provedeno v českých zemích sčítání bytů, za účelem zjištění bytové potřeby. V konečném výsledku byl sice zjištěn nadbytek bytů, ale do těchto výsledků byly započítány i byty uvolněné odsunem Němců z pohraničí, tedy jednalo se o byty víceméně poškozené, používané k jiným účelům než k bydlení nebo nouzové bydlení. Bytové poměry se značně lišily, na venkově a v pohraničním území existoval přebytek bytů, ve větších městech a průmyslových střediscích byl však jejich značný nedostatek.

V roce 1948 došlo mimo jiné znárodněním větších stavebních firem ke vzniku státního podniku Československé stavební závody. Zvyšování počtu bytů bylo součástí národohospodářských plánů i v dalších obdobích, kdy se uplatňovaly administrativně plánovací metody a opatření, například vyvlastňování pozemků, zabírání budov pro veřejné účely, regulace nájemného a regulace trhu s byty, které měly zabránit snižování počtu bytů.

1.2.3 Bydlení a bytová politika v období 1948-1989

Zajištění bydlení pro domácnosti bylo v nedemokratickém státě považováno za politicky velmi důležité. Formulace bytové politiky od počátku ustavování socialistického hospodářství obsahovala takové zásady, kdy měly být při přidělování bytů preferovány zejména rodiny s dětmi, při existenci nízkého nájemného, jehož výše neodpovídala nákladům na bydlení a musela být v rostoucí míře dotována ze státního rozpočtu. Tato politika deklarovala povinnost státu postarat se o bydlení domácnostem a vycházela z předpokladu, že růst nákladů na výstavbu, ale i údržbu a správu bytu, by se neměl přenášet do výdajů domácností, především do zvyšování nájemného.

Avšak již v polovině 50. let bylo zřejmé, že není možné řešit bytový problém bez finanční účasti obyvatelstva, jinak hrozila velmi vysoká ztrátovost bytového hospodářství.

Byla proto obnovena družstevní bytová výstavba¹¹, která se velmi rychle rozvíjela. V řízení národního hospodářství byl uplatňován administrativně direktivní model řízení, ve kterém byla bytová výstavba součástí centrálního plánu stavebnictví. V zájmu zachování sociální stability byla vyvíjena snaha, aby nedocházelo k velkému nedostatku bytů. V druhé polovině 50. let začal trend panelové, průmyslově prováděné výstavby formou železobetonové prefabrikace. Tato výstavba měla zajistit rychlé a levné bydlení, touto formou byly stavěny nové obytné soubory ve většině měst a obcí, výsledkem byla často monotónní panelová sídliště vznikající na zelené louce. Problémem však byla nízká kvalita nových bytů a celkově panelové výstavby a nevhodně řešená doprava, způsobující izolovanost obyvatel velkých sídlišť, jelikož v závěru dokončování bytových komplexů se obvykle nedostávalo původně plánovaných finančních zdrojů na výstavbu občanské vybavenosti sídlišť.

Od 70. let se začal sledovat problém související s nedostatečným využíváním bytového fondu, které bylo způsobeno zejména stále větším soustředěním obyvatelstva do měst. Tato situace způsobovala bytovou tíseň převážně ve velkých aglomeracích a na druhé straně nebyl plně využíván k trvalému bydlení bytový fond na venkově. Řešení bytového problému se stalo v 70. letech jednou z priorit hospodářských plánů. Výsledky se ukázaly již v první polovině 70. let, kdy bylo dokončeno nejvíce bytů a zvýšila se také jejich vybavenost.

V polovině 80. let v Československu, ale i ve většině ostatních evropských zemích, produkce bytů stagnovala nebo klesala. Přesto můžeme říci, že období hlavně od 60. let bylo v Československu obdobím poměrně intenzivní bytové výstavby. Klesl nedostatek bytů a to bylo současně doprovázeno zvyšováním jejich kvality – rostla průměrná velikost bytů a zlepšovala se jejich vybavenost. Avšak z hlediska mezinárodního srovnání, v porovnání s bytovými standardy a vývojem bytového fondu západoevropských států byla tato zlepšení nedostatečná.

1.2.4 Transformační proces v ČR

Bytová politika stanula na počátku devadesátých let zcela nepřipravena na alternativu svého dalšího vývoje, což bylo ovlivněno radikální změnou politických a ekonomických poměrů. Problematika transformace bytové politiky patřila po roce 1989 do působnosti

¹¹ Zákon o Družstevní bytové výstavbě č. 27/1959 Sb.

ministerstva pro hospodářskou politiku a rozvoj (později ministerstvo hospodářství), ministerstva práce a sociálních věcí a především z hlediska finančních podpor ministerstva financí.

Po volbách v roce 1996 došlo ke zrušení ministerstva hospodářství, takže pravomoci v oblasti bytové politiky zůstaly rozděleny mezi ministerstvo financí, nově zřízené ministerstvo pro místní rozvoj a ministerstvo práce a sociálních věcí, které mělo v kompetenci zejména sociální podporu bydlení. Nepochybně zde sehrály svou roli i politické neshody o způsobu transformace bydlení a bytové politiky a dlouho se vlekloucí spory v parlamentu ohledně vytvoření vyšších územně správních celků, čímž byl oslaben i neopomenutelný regionální aspekt ve sféře bydlení.

Formování koncepce bytové politiky po celá 90. léta postupovalo velice pomalu a bytová politika se stále pohybovala na jakémisi rozmezí a váhala, jaký scénář zvolit, tzn. kde a jakým způsobem postupovat. Za klíčové události transformační etapy v oblasti bydlení v České republice, které významným způsobem ovlivnily i podobu nájemního sektoru, lze označit restituci části bytového fondu, bezúplatný převod nerestituované části bytového fondu do vlastnictví obcí, privatizaci obecního nájemního bytového fondu a zavedení některých nových nástrojů bytové politiky – stavebního spoření, hypotečního úvěrování a příspěvku na bydlení.

1.2.5 Bytová výstavba v letech 1990-2004

Vývoj bytové výstavby je možné hodnotit na základě údajů o počtu bytů, jejichž výstavba byla v daném roce zahájena, bytů rozestavěných a v příslušném roce dokončených.

Bytová výstavba od roku 1990 výrazně poklesla, značné omezení bylo způsobeno do jisté míry ukončením státních dotací na podporu bytové výstavby a nejvýrazněji se projevilo v rozsahu zahajované výstavby bytů, který zaznamenal nejrychlejší pokles a v roce 1993 dosáhl minimálních hodnot za sledované období. Podle statistiky ČSÚ byl v roce 1990 počet zahájených bytů 61 004 a právě v roce 1993 už jen pouhých 7 454. Klesající trend dopadl i na počet rozestavěných a dokončených bytů, jen s určitým časovým zpožděním. Od roku 1993 se výstavba nových bytů začala zlepšovat. K tomuto oživení do značné míry přispělo nastartování podpůrných nástrojů bytové politiky. Zlepšit finanční dostupnost pořízení

bydlení měl napomoci stavební spoření, které bylo zavedeno zákonem v roce 1993. Dále se pokračovalo ve vytváření ostatních podpůrných programů, jako např. hypotečních úvěrů se státní dotací na splátku úroků v případě použití daného úvěru k financování pořízení bydlení. Této problematice se budu dále podrobněji věnovat v další kapitole.

Nejvyšší podíl v bytové výstavbě připadá na byty v rodinných domech. Většina těchto dokončených bytů je určena pro uspokojení vlastní potřeby stavebníků, kteří se také osobně účastní stavby. Pouze nepatrná část z celkového objemu dokončených bytů postavených v rodinných domech je určena k prodeji. Naopak mezi byty v bytových domech převažují byty, které budou po dokončení výstavby prodány.

Devadesátá léta také přinesla značné zdražení pořizovacích cen bydlení a náklady výstavby i nadále narůstají. Jak uvádí Poláková (2006, str. 239) v bytovém domě bylo možné v roce 2004 pořídit v průměru za 1 424 000 Kč a v rodinném domě za 2 712 500 Kč. Důsledkem výrazně rychlejšího tempa růstu cen bytů oproti zaostávajícímu zvyšování průměrných mezd se přístup občanů k pořízení bydlení jevil stále více obtížný.

1.2.6 Bytová výstavba po roce 2005

V roce 2007 počet dokončených i zahájených bytů rostl. Ve 3. čtvrtletí byla zahájena výstavba 12 580 bytů, tj. o 7,5% více než ve stejném období roku 2006. Dokončeno bylo 8 731 bytů, tj. o 44,3% bytů více než ve 3. čtvrtletí 2006. Rozestavěno zůstalo 176 817 bytů, což činí meziroční nárůst o 4,7%.¹² (viz tab. 1.1).

Pokračující růst prací na bytové výstavbě byl ovlivněn zejména těmito dlouhodobými faktory:

- příznivá situace na trhu hypoték; podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj bylo za 1. až 3. čtvrtletí 2007 uzavřeno 59 550 hypotečních úvěrů na bydlení s hodnotou smluvních jistin ve výši 113 090 mil. Kč (ve srovnání s rokem 2006, kdy za celý rok bylo uzavřeno 67 344 hypotečních úvěrů ve výši 100 839 mil. Kč),
- rozvinutý trh stavebního spoření, zejména růstem počtu a objemu úvěrů poskytovaných na bydlení,

¹² Údaje z ČSÚ, bytová výstavba. Dostupné na www.czso.cz.

- situace okolo DPH na stavební práce bytové výstavby.

Tab. 1.1 Srovnání bytové výstavby v letech 2006, 2007

	3. čtvrtletí 2006	3. čtvrtletí 2007
Zahájené byty		
Počet bytů celkem	11 699	12 580
v tom: v rodinných domech	6 117	5 968
v bytových domech	3 644	4 903
Dokončené byty		
Počet bytů celkem	6 049	8 731
v tom: v rodinných domech	2 924	4 228
v bytových domech	1 492	3 102
Rozestavěné byty		
Počet bytů celkem	168 941	176 817
v tom: v rodinných domech	81 623	87 053
v bytových domech	35 269	36 528

Zdroj dat: ČSÚ, vlastní zpracování.

Bytová politika by se měla opírat o dlouhodobý výhled potřeby bytové výstavby, který je determinován demografickými a sociálními trendy.

1.3 Formy bydlení

1.3.1 Nájemní bydlení v ČR

Nájemní bydlení a stejně tak i regulační zásahy státu v oblasti bydlení mají v ČR poměrně dlouholetou tradici. Relativně nízká příjmová diferenciací českých domácností a obecně poměrně vysoké ceny vlastnického bydlení v poměru k příjmům zejména ve velkých městech umožňují jen poměrně omezené skupině domácností řešit jejich bytové poměry vlastními silami mimo nájemní sektor. V bytech v soukromém nájemním sektoru, tedy v bytech vlastněných soukromými majiteli, které jsou situovány hlavně ve větších a velkých městech, je regulované nájemné v bytech s nájemní smlouvou na dobu neurčitou několiknásobně nižší než tržní nájemné v podobných bytech. Ačkoliv na základě rozhodnutí Ústavního soudu byla regulace nájemného formálně zrušena, zůstává zakotvena v existujících nájemních smlouvách, které nemohou být bez souhlasu nájemníků jednostranně změněny.¹³

¹³ POLÁKOVÁ, O. a kol. (2006, str. 73).

Sektor obecního veřejného nájemního bydlení se potýká s obdobnými problémy jako soukromý nájemní sektor. Jedná se zejména o zanedbanost vícepodlažních bytových domů vyplývající z výrazně podhodnocené údržby dané dlouhodobým podkapitalizováním. Výsledkem je rostoucí fyzický dluh v péči o bytový fond, snižování finanční i užitné hodnoty bytových objektů a potenciální riziko snižování úrovně bydlení obyvatelstva. Problémem je zde i skutečnost, že v delším časovém horizontu vzniká riziko stavební, ekonomické a sociální devastace některých městských čtvrtí. V případě soukromého nájemního bydlení lze jako problém vnímat rovněž často neuspokojivé vztahy mezi nájemci a pronajímateli.

Diskutovaným tématem v této oblasti může být také budoucnost nájemního bydlení. V České republice roste v posledních letech počet lidí s vlastním bytem a ubývá nájemníků. Od roku 2001 do roku 2007 vzrostl podíl bytů v osobním vlastnictví o 11 procentních bodů, naproti tomu podíl nájemního bydlení klesl o deset procentních bodů a obě skupiny se tak téměř vyrovnaly. Bylo to způsobeno privatizací obecních a podnikových bytů a novou výstavbou. ČTK to řekl ředitel společnosti Central Europe Holding, která investuje do nemovitostí, Jiří Pácal. Nájemní byty tvoří podle něj v současnosti 20 procent bytového fondu, přičemž v roce 2001 to bylo 30 procent. Nájemní byty vlastní obce, některé soukromí majitelé. Patnáct procent z nich má podle Pácala regulované nájemné.

Robert Axamit, místopředseda OSMD, píše: „*Odhaduji, že původní podíl cca 33% nájemních bytů z celkového počtu bytů se během několika let dostane hluboko pod 15%. To vede k závěru, že z tradičního středoevropského modelu bydlení, kdy se ve velkých městech bydlelo převážně nájemním způsobem a na venkově a malých městech vlastnickým jsme se posunuli k převážně vlastnickému bydlení ve všech lokalitách. Nájemní bydlení má a bude mít víceméně doplňkovou funkci pro krátkodobé pronájmy před koupí bytu, pro migrující část obyvatelstva a pro cizince. Nájemní bydlení jako celoživotní alternativa vlastnického bydlení nám v podstatě zaniká. Postupný zánik nájemního bydlení je celoevropský trend, způsobený zasahováním politiků do této kdysi svobodné sféry a alternativy soukromých investic do dlouhodobých statků. Dělo se tak především v souvislosti s oběma světovými válkami. Přestože naprostá většina těchto protivlastnických restrikcí byla již zrušena a ve většině zemí EU již byl skoro obnoven původní stav ochrany vlastnických práv, nedůvěra u potenciálních soukromých investorů zčásti přetrvává. Výjimkou z tohoto trendu jsou dodnes země jako Švýcarsko, částečně Německo apod., kde se zachoval silný nájemní sektor díky tomu, že*

*potlačování vlastnických práv tam nedosáhlo tak obudných rozměrů jako u nás a v mnoha jiných státech.*¹⁴

1.3.2 Vlastnické bydlení v ČR

Sektor vlastnického bydlení tvoří v České republice téměř 47% bytového fondu a ve srovnání s dalšími sektory se nejvíce rozvíjí. Zahrnuje nejen rodinné domy na venkově i ve městech, ale také jednotlivé byty ve vlastnictví fyzických osob. Jeho růst je podporován státem a jeho zdrojem je nejen nová výstavba, ale i převádění družstevních bytů do vlastnictví a privatizace obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů.

Pořízení vlastnického bydlení, zejména nově postaveného, je vzhledem k příjmům většiny domácností velmi nákladné, a proto se na něj orientují především domácnosti se středními a vyššími příjmy, které k jeho pořízení mohou využít hypoteční úvěry nebo úvěry ze stavebního spoření.

Vlastnictví domů představuje významnou část domovního fondu. Je považováno za formu bydlení, která symbolizuje nejvyšší úroveň při naplňování představ domácností o bydlení, za formu, která jim přináší vědomí nezávislosti a přímější vztah k osobní svobodě. Umožňuje jim samostatné rozhodování o dispozicích bytu, jeho zázemí a spojení s přírodou, ale i o opravách, údržbě a modernizaci jejich bydlení. Tato forma bydlení je především tradičně spojována s vlastnictvím rodinných domů.

Rodinné domy však mají i svá negativa. Bydlení v nich je nákladnější než v nájemních domech, což primárně vyplývá z výměry stavebního pozemku, která v poměru k jednomu bytu je relativně větší než u nájemního domu a také vlastní stavební náklady rodinného domu jsou poměrně vyšší než u nájemního domu, protože v těch jsou četná zařízení pro více bytů společná (jedná se např. o základy, střechu, vodovodní, plynové přípojky, apod.). Další vyšší náklady v rodinných domech v porovnání s bytovými domy představují vyšší náklady na vytápění, které vyplývají ze samotné povahy takovýchto staveb.

¹⁴ AXAMIT, R. *Jaká je budoucnost nájemního bydlení v ČR?* [online]. 2007. [cit. 2007-12-10]. Dostupné na Word Wide Web: http://osmd.cz/files/uploaded/Najemni_bydleni_-_R.Axamit_-_28-3-07.doc.

S rostoucím standardem životních podmínek, včetně bydlení a nákladů na něj, se zvyšuje podíl domácností bydlících v rodinných domech, kteří pořízením vlastního bydlení nenabývají plná vlastnická práva, protože k pořízení domu používají různých dlouhodobých úvěrů a půjček. Z tohoto pohledu se pak jedná o formální vlastnictví domu, protože z ekonomického hlediska takové domácnosti vlastní pouze rozdíl mezi aktuální hodnotou domu a nesplaceným zůstatkem úvěru nebo půjčky.

Podle Jiřího Pácala (ředitel společnosti Central Europe Holding, která investuje do nemovitostí) byty ve vlastnictví tvoří v ČR v současnosti 17 procent bytového fondu, přičemž v roce 2001 to bylo šest procent. Nejvýznamnější změny nastaly právě kvůli privatizaci, ale i výstavbou. Nejvíce lidí, a to zhruba polovina, však stále bydlí v rodinných domech, na které připadá 40 procentní podíl. Trh s rodinnými domy se zvyšuje o 1,5 procenta ročně, tzn. že se za rok postaví zhruba 15.000 rodinných domů, které výstavbě dominují. Přesné aktuální statistiky však podle Pácala nejsou k dispozici. Poslední údaje o vlastnické struktuře pochází z posledního Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) z roku 2001.

1.3.3 Družstevní bydlení v ČR

Družstevnictví všeobecně je založeno na principech a hodnotách jako jsou dobrovolnost a otevřenost, kolektivismus, družstevní demokracie, rovnost členů, ekonomická spoluúčasť jako podmínka členství, samostatnost a nezávislost, spolupráce mezi družstvy a spoluodpovědnost za společnost.¹⁵ Na základě těchto principů jsou družstva dobrovolné organizace, otevřené pro všechny osoby, které mohou využívat jejich služeb a jsou ochotny plnit členské povinnosti v mezích, které jsou definovány stanovami družstev. Správa připadá členům družstva, kteří se podílejí na plánování činnosti, řízení i kontrole, přičemž je vyloučena jakákoliv diskriminace. Družstva potřebují ke svému rozvoji příznivé prostředí, tedy ekonomickou a politickou svobodu. Mohou být autonomní jen tehdy, rozhodují-li samostatně a stát do jejich činnosti nezasahuje.

Centrálou, která sdružuje svazy družstev v České republice podle oborů činností, je Družstevní asociace České republiky. Tato organizace zastupuje zájmy členských českých a moravských družstev ve vztahu k moci zákonodárné, výkonné i vůči veřejnosti. Členským

¹⁵ ŘÍMALOVÁ, O. a HOLEJŠOVSKÝ, J. *Družstva*. Praha: C.H. Beck, 2004.

svazům poskytuje poradenskou činnost, angažuje se v legislativních iniciativách a koordinuje postupy v problematice týkající se družstev. Členy družstevní asociace jsou Svaz českých a moravských bytových družstev, Svaz českých a moravských spotřebních družstev, Svaz českých a moravských výrobních družstev a Svaz českých a moravských spotřebních a úvěrních družstev. Družstevní bydlení se na celkovém počtu v České republice podílí stabilně 17 procenty.

1.4 Charakteristika současné situace v oblasti bydlení

Bydlení tvoří nejen hlavní složku základních životních podmínek lidí, ale také napomáhá kultivaci lidského kapitálu a sociální integraci společnosti. Proto by bytová politika státu měla být odpovědí moderní české společnosti na podporu řešení bytové problematiky především prostřednictvím motivace občanů k zabezpečení vlastního bydlení s využitím soukromých zdrojů, ale i vytvořením stabilizovaného a účinného bytového systému, v jehož rámci by bylo bydlení dostupné pro každou domácnost s ohledem na její ekonomickou a sociální situaci.

Skladba bytového fondu po změnách vlastnických vztahů, které proběhly v rámci procesu restituce a privatizace, odpovídá poměrům v jiných evropských zemích. Úroveň bydlení je nižší než v evropských zemích, avšak zhruba odpovídá ekonomické výkonnosti ČR. Velkým problémem je však zanedbanost bytového fondu, způsobená dlouholetým podkapitalizováním. Dosud přijatá podpůrná opatření nejsou dostatečně provázána a přesně zacílena, takže nejsou plně efektivní. Jejich účinnost je omezena také celkovou ekonomickou a sociální situací, která má v některých případech stále transformační rysy. V důsledku toho celý systém dosud nefunguje způsobem srovnatelným se situací ve vyspělých zemích.

Trh s byty je strukturálně a prostorově diferencovaný. Situace v oblasti bydlení je územně značně diferencovaná, existují zde velké regionální a municipální disparity. Dosavadní opatření mají spíše plošný charakter.

Situace v oblasti bydlení je ovlivňována mnoha vnějšími faktory. K nejvýznamnějším patří prostorová alokace podnikání a situace na trhu práce, které způsobují lokální nesoulad mezi možnostmi získat bydlení a možnostmi nalézt pracovní uplatnění. Ve velkých městech

s dostatečnou nabídkou pracovních příležitostí je důsledkem značný převis poptávky po bydlení jevící se jako stav bytové nouze se všemi průvodními znaky; naopak v regionech a sídlech s vysokou mírou nezaměstnanosti je k dispozici bytový fond, o který nemají občané zájem. Nesoulad nabídky pracovních příležitostí a disponibilního bytového fondu je dále prohlubován omezenou dopravní dostupností především venkovských sídel.

1.5 Dílčí shrnutí

Bydlení je velmi heterogenní a komplexní záležitost. Jak domy tak byty určené k bydlení se navzájem liší v rozsáhlé škále nejrůznějších charakteristik, které poskytují svým spotřebitelům specifické bytové služby. Bydlení je typem zboží dlouhodobé spotřeby a investicí. I domácnosti, které se nesnaží o spekulativní zisk, na trhu při koupi či výstavbě vlastního bydlení vystupují ve dvojí roli: jako spotřebitelé i investoři. Bydlení je uspokojením lidské potřeby mít domov, avšak realizace právě této potřeby zpravidla zabere největší díl rodinného rozpočtu.

Hlavním cílem státu v oblasti bytové politiky by měl být fungující a nedeformovaný trh s byty. K tomu je potřeba určité nastavení právního prostředí, tedy vytvoření kvalitního právního rámce pro vlastnické, nájemní a družstevní bydlení. Z hlediska státu tedy spočívá princip a cíl bytové politiky zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty, ale zároveň by měl činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky, je-li schválena vládou, představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.

Každá obec či město má jistě zájem a podílí se na zlepšování standardů bydlení. Cílem místní samosprávy je nejen zvýšení počtu občanů v obci, resp. ve městě, ale také návazný rozvoj služeb pro bytové aglomerace, další příležitosti pro zaměstnání místních obyvatel a rozvoj místního maloobchodu.

2 Možnosti financování bydlení

Mít vlastní bydlení patří k základním lidským potřebám. Tyto potřeby vlastního bydlení se netýkají pouze mladých lidí, kteří se hodlají osamostatnit a chtějí bydlet a hospodařit sami a časem založit rodinu. Avšak právě u mladých lidí je tento problém obzvláště složitý, protože jej řeší na počátku své pracovní kariéry a nemají tedy dostatek prostředků k tomu, aby si mohli odpovídající bydlení pořídit. I kdyby měli dostatečné příjmy, nemají dostatek času k tomu, aby nahromadili potřebný kapitál. Vždyť ceny bytů nebo domů dosahují několika ročních příjmů. Problém s bydlením řeší i mnoho dalších lidí, kteří často bydlí v bytě nebo domě, který jim nevyhovuje ať už svou polohou, kvalitou či velikostí. Avšak v tomto případě, kdy už se nejedná o první bydlení, bývá situace o něco jednodušší. Buď jde přímo o výměnu bytů, nebo se prodá byt původní a hledá se místo něho jiný. Tato změna není tolik náročná na potřebný kapitál.

Také stát si uvědomuje naléhavost řešení bytové otázky a snaží se některým občanům, zvláště pak mladým, s jejich problémem pomoci. A proto přichází s různými státními podporami. Bytová politika je pro stát velice důležitá, protože zasahuje do dalších oblastí ekonomické a sociální sféry.

2.1 Nájem nebo vlastní bydlení?

V této kapitole se tedy budu věnovat, jak už napovídá její název, možnostem, které máme k dispozici, v oblasti pořizování a financování vlastního bydlení. K získání tohoto cíle, tedy k samostatnému bydlení, vede několik cest. Záleží vždy na konkrétní situaci daného člověka. Někdo má to štěstí, že zdědí byt po příbuzných, jinému k získání vlastního bytu dopomohou rodiče, další najde samostatnou bytovou jednotku v domě rodičů nebo jiných příbuzných. Avšak ne všichni mají takovouto výhodu, a proto jim zbývají dvě základní možnosti, jak řešit bytovou situaci, a to:

- koupit nebo postavit si vlastní rodinný dům nebo byt,
- byt nebo dům si pronajmout.

Obě možnosti mají samozřejmě své výhody a nevýhody. Kdo bydlí v nájmu, platí majiteli za to, že může používat jeho majetek, že může bydlet v bytě, který není jeho. Zaplacené peníze tak vlastně ihned spotřebuje, protože za ně dostane službu. Nikdy však nebude mít na byt vlastnické právo a nájemné bude platit tak dlouho, po jakou dobu má v úmyslu v daném bytě bydlet. Za jednu z výhod nájemního bydlení bych mohla uvést jeho flexibilitu. A to v tom smyslu, že nájem je v porovnání s pořízením vlastní nemovitosti operativnější. Můžeme lépe změnit své životní plány a třeba jet do zahraničí, změnit práci, přestěhovat se třeba až na druhý konec republiky a tak podobně. V případě vlastního bytu je tato změna složitější, jelikož jsme vázáni na jedno místo. Z tohoto důvodu je nájem bytu oblíben u mladých lidí, kteří studují a nebo teprve nedávno začali pracovat.

Na druhé straně, v případě koupě nemovitosti, neplatíme nikomu žádné nájemné, a tím dosáhneme nižších nákladů. Sice musíme nést náklady spojené s udržováním nemovitosti, ale ty budou určitě nižší než placené tržní nájemné. Koupě vlastního bydlení nám tedy přináší úsporu nákladů, které bychom jinak v případě nájmu museli vynaložit. Často se však jako argument proti koupi nemovitosti (s využitím úvěru) používají obavy z přijetí závazku. V případě hypotečního úvěru je nemovitost zastavena ve prospěch hypoteční banky a v případě, že klient není schopen hradit své závazky, je možné ji prodat. Klient tak ručí bance vlastní střechou nad hlavou. Měli bychom si však uvědomit, že v případě nájmu není situace jiná. Pokud nejsme schopni platit nájemné, také přijdeme o střechu nad hlavou. Z hlediska povinností je tak vlastní bydlení (na úvěr) a nájem stejně zavazující – musíme platit, jinak nebydlíme.

Z výše uvedených důvodů se lidé přiklánějí ve většině případů k pořízení vlastní nemovitosti před pronájmem. Proto pořízení vlastní nemovitosti bude věnována celá tato kapitola.

2.2 Bydlení na úvěr

Většinu zboží, které si kupujeme, pořizujeme z vlastních peněz, které jsme si vydělali či naspořili. V posledních letech se však začal čím dál více rozšiřovat i jiný způsob nákupu – na úvěr.

Výhodou úvěrů je skutečnost, že nemusíme dlouho čekat na to, až naspoříme dostatek vlastních peněz. Potřebnou věc si tak můžeme pořídit dříve a dříve ji můžeme používat. Místo toho, abychom na ni spořili, splácíme úvěr. Pochopitelně platíme úrok z půjčených peněz a zaplatíme tak více, než kdybychom si dané zboží koupili z vlastních peněz. Úvěry jsou tak dražší než vlastní prostředky.

V případě, že bychom se rozhodli úvěr nevyužít, si můžeme uvést jednoduchý příklad: byt stojí 1,5 mil. Kč v dnešních cenách. Postupem času však jeho cena pravděpodobně poroste, takže naspoření částky přesně 1,5 mil. Kč nám nebude stačit. Kdyby např. cena bytu rostla o 2% ročně (podobně jako inflace), byla by jeho cena za 10 let 1,8 mil. Kč. Pro řešení bytové situace je tedy často výhodnější použít úvěrů. Je to rychlejší cesta než čekání na naspoření dostatečného objemu peněz. A kromě toho se nevystavujeme riziku, že ceny nemovitostí porostou rychleji a nám se bude cíl stále vzdalovat.

2.2.1 Hypoteční úvěrování

Hypoteční bankovníctví má v České republice poměrně dlouhou tradici, která sahá až do 19. století, kdy začalo na našem území fungovat hned několik hypotečních bank. Po vzniku samostatného Československa přitom v podstatě došlo k převzetí rakouského právního řádu a hypoteční bankovníctví fungovalo na podobných principech jako dříve. V průběhu 20. století byla však kontinuita hypotečního úvěrování na několik desetiletí přerušena, nejprve kvůli vzniku říšského protektorátu Čechy a Morava a posléze kvůli nastolení komunistického režimu, který znamenal mimo jiné centralizaci bankovníctví a striktní omezení soukromého vlastnictví, což mělo za následek i likvidaci hypotečního bankovníctví.

Již počátkem devadesátých let dvacátého století však započala obnova českého hypotečního bankovníctví, a to přijetím zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. Ten vymezil nejen pojem a podstatu hypotečních zástavních listů a jejich krytí, ale i pojem hypotečního úvěru. V té době však neexistovaly další předpoklady pro možné emise hypotečních zástavních listů, a tedy i pro poskytování hypotečních úvěrů. Zpočátku chyběla právní úprava zástavního práva, která představuje základní předpoklad pro praktické fungování hypotečního bankovníctví, chyběl však i kapitálový trh, na kterém by mohly být hypoteční zástavní listy

umístěny. Další problém představoval Obchodní zákoník, který nevhodně určoval přímou vazbu mezi majitelem hypotečního zástavního listu a konkrétním dlužníkem hypoteční banky.

Skutečný návrat hypotečního bankovníctví jako jednoho ze základních pilířů financování bydlení tak umožnilo až přijetí zákona č. 84/1995 Sb., někdy též zjednodušeně nazývaného jako hypoteční zákon. Hlavním motivem vedoucím k přijetí tohoto zákona byla snaha tvůrců bytové politiky zlepšit, prostřednictvím tradičního bankovního produktu, podmínky v oblasti modernizace, obnovy a rozšiřování bytového fondu a zlepšit i podmínky v oblasti výstavby a obnovy nebytových prostor určených pro podnikání. Hypoteční bankovníctví přitom mělo a má přispívat k rozvoji investic do nemovitostí, rozvoji trhu nemovitostí, ale i k rozvoji celé ekonomiky. V České republice patří hypoteční úvěrování k jednomu ze základních pilířů financování bydlení.

Hypoteční úvěr je prakticky ve všech zemích chápán především jako úvěr na investice do nemovitostí. Česká právní úprava zakotvená v již zmíněném zákoně č. 84/1995 Sb. definovala hypoteční úvěr jako úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitostí na území České republiky, nebo na její výstavbu či pořízení, a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této i rozestavěné nebo k jiné nemovitosti na území České republiky.

Skutečnost, že pojem hypoteční úvěr byl definován právě v zákoně o dluhopisech, a to pro účely vydávání hypotečních zástavních listů, vedlo k tomu, že poskytování těchto úvěrů bylo někdy omezováno pouze na hypoteční banky, tj. banky se zvláštním povolením podle bankovního zákona.¹⁶ Požadavek na splnění určitého účelu u hypotečního úvěru byl zdrojem řady nejasností v právní praxi bank. Hlavní problém spočíval v tom, že náležitosti investice do nemovitosti nebyly v zákoně upřesněny, proto se bankovní úředníci často setkávali s nutností posoudit, zda v tom kterém konkrétním případě je účel úvěru, investice do nemovitosti, skutečně naplněn. Definice hypotečního úvěru ve spojení s investicemi do nemovitosti byla určitou odchylkou ve srovnání s obdobnými právními úpravami v jiných zemích, které mají stejnou právní tradici jako Česká republika. Podstatou tradičního chápání hypotečního úvěru je totiž skutečnost, že se jedná o úvěry, které jsou zajištěny zástavním nebo jiným věcným právem k nemovitosti, tzv. hypotéka, a to bez přímé zákonné vazby na investice do nemovitosti jakožto povinného účelu tohoto úvěru. Žádný ze známých právních

¹⁶ Zákon č. 21/1992 Sb., O bankách, ve znění pozdějších předpisů.

systémů nestanovil účelovost hypotečního úvěru, investice do nemovitosti, tak přísně jako český zákon o dluhopisech.¹⁷

Uvedený problém byl odstraněn novou právní normou, která 1. května 2004 vstoupila v platnost jako nový Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který definuje nově hypoteční úvěry následovně: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.*“

Podstata této změny pro klienty hypotečních bank je v tom, že původně bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení, a zajistit jeho splacení zástavním právem k nemovitosti. Nyní již tato podmínka zákonem daná není a hypoteční úvěry jsou všechny úvěry zajištěné nemovitostí. Hlavní změnou nového zákona tedy je, že úvěr již není účelově vázán. Jednoduše řečeno – nyní je tedy možné použít úvěr na cokoli. Je možné koupit si např. auto za 500 000 Kč na úvěr a tento úvěr zajistit nemovitostí v dostatečné hodnotě. Bude se také jednat o hypoteční úvěr.

V České republice lze v současné době rozlišit hypotéky na dva základní typy, a to podle účelu využití úvěru:

- **účelové hypoteční úvěry** – tyto úvěry mohou klienti použít pouze na účely definované bankou; většinou se jedná o účel, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investice do nemovitosti, objektu bydlení, a to jak u objektu v osobním vlastnictví, tak také obecněji na zajištění potřeb bydlení, které nemusí být v osobním vlastnictví klienta;
- **neúčelové hypoteční úvěry** – tzv. americká hypotéka; nemá pro klienta žádná omezení, na co peníze z úvěru použije; může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium v zahraničí nebo rodinnou dovolenou.

¹⁷ DUŠEK, P. (2001, str. 9).

Ať už však využijeme účelový či neúčelový typ úvěru, oba musí být zajištěny nemovitostí v osobním vlastnictví. Navíc většinou účelové úvěry, kdy banka ví, co je úvěrem financováno (bydlení), mají lepší podmínky, nižší úrokové sazby než úvěry neúčelové.

Dále je možné rozlišit hypoteční úvěry podle maximální výše, kterou může klient získat. Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořízované nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje kolem 60 procent ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90 nebo dokonce 100 procent.¹⁸ Některé banky nabízejí také hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty finančního trhu. Jedná se především o kombinaci se stavebním spořením, životním pojištěním nebo hypotečními zástavními listy. Pro tyto varianty platí, že klient splácí bance například jen úroky z hypotéky a následně jednorázově hypotéku nebo její část splatí z peněz ze stavebního spoření, životního pojištění nebo hypotečních zástavních listů.

Hypoteční úvěry lze také ještě rozlišit podle způsobu splácení, a to na splácení:

- **anuitní** – klient po celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky,
- **progresivní** – klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují,
- **degresivní** – klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje.

Dobu splatnosti úvěru sjednává klient s bankou a záleží na jeho vůli, jakou dobu splatnosti si zvolí. Tato volba není v případě hypotečních úvěrů dána pevně jako např. v případě stavebního spoření (viz podkapitola 2.2.2, která blíže pojednává o stavebním spoření). Nabídka banky bývá od 5 do 30 let. Kratší doba splatnosti zpravidla nemá smysl, protože měsíční splátky by byly příliš vysoké. Na druhé straně delší doba splatnosti také nemá příliš smysl, protože kdyby si někdo půjčil např. ve 30 letech, splatil by úvěr až skoro v důchodu. Nejdelší doba splatnosti, která mívá rozumné opodstatnění, je 20 let.¹⁹ Při této splatnosti máme velice nízkou splátku a příliš se neprodlužuje splácení závazku. Banka si klade podmínku, aby byl úvěr splacen v produktivním věku klienta. Jakmile klient půjde do

¹⁸ POLÁKOVÁ, O. a kol. (2006, str. 98).

¹⁹ SYROVÝ, P. (2005, str. 42).

důchodu, poklesnou mu příjmy a nebude mít z čeho hradit splátky hypotéky. Důchodový věk je tak pro některé klienty omezením při volbě doby splatnosti.

Jistá rizika spojená s hypotečním úvěrem stojí přímo na straně klienta. Každý, kdo žádá o hypoteční úvěr, bere na sebe dlouhodobý závazek splácení. To vede k velkému zatížení klienta z hlediska jeho výdajů. Na druhé straně banka vyžaduje příjmové zajištění proti výraznému poklesu jeho příjmu. Proti určitým rizikům jako je dlouhodobá nemoc, invalidita, má banka možnost ochránit se tím, že po klientovi vyžaduje pojištění a je na dohodě a zvážení obou stran, které pojištění klient zvolí. Některé banky požadují uzavřít životní pojištění, jiným stačí pouze jen pojištění úvěru. Většinou je nutné uzavřít toto pojištění na celou výši úvěru. V případě výrazného poklesu bonity může klient požádat o změnu splátkového kalendáře nebo nemovitost odprodat a investovat do nemovitosti s nižší pořizovací cenou.

Mezi nejzávažnější rizika ovlivňující celý hypotekární systém patří stabilita úrokové sazby. Na trhu hypotečních úvěrů neexistuje pevná úroková sazba po celé období splácení úvěru, ale bývá pevně fixována na jisté období. Určité období fixace úrokové sazby sjednané zúčastněnými stranami bývá nejčastěji pět let, většina bank však nabízí i další doby fixace. Po skončení jedné doby fixace úrokové sazby má klient právo hypoteční úvěr jednorázově nebo částečně splatit. Každá hypoteční banka má však tuto skutečnost nějak pojištěnou, například úhradou ušlých úroků bance. Jsou také možnosti splátek i mimo okamžik změny fixace, avšak vzhledem k vysokým poplatkům jsou využívány zcela minimálně. Některé banky nabízejí možnost předem dohodnutých mimořádných splátek v době uzavírání smlouvy o hypotečním úvěru, přičemž tato možnost je také zpoplatněna. Změna úrokové sazby po uplynutí doby, na kterou byla sjednána, znamená také změnu výše splátky úvěru, což přináší riziko pro klienta banky. Výše změny splátky závisí na výši změny úrokové sazby a na době splatnosti hypotečního úvěru. Logicky pak největší riziko v sobě nese dlouhodobý úvěr. V tomto případě se nabízí možnost vytvářet si během financování úvěru jisté rezervy, které by bylo v případě zvýšení úrokové sazby možno využít.

Co se týká sjednávání úrokové sazby, tak to se odehrává mezi bankou a klientem před uzavřením obchodu. Sjednání sazby je ve většině případů individuální záležitostí, kdy banka nabídne určitou úrokovou sazbu a klient ji buď přijme nebo nepřijme. Nabídka úrokových sazeb závisí zejména na následujících faktorech:

- **úrokové sazby na trhu** – úrokové sazby z hypotečních úvěrů jsou ovlivňovány úrokovými sazbami dluhopisů, protože právě dluhopisy jsou zdrojem peněz pro banky; záleží na tom, jak draze nebo levně hypoteční banky zdroje koupí,
- **bonita klienta** – banka určitě raději (a levněji) půjčí klientovi, který má velké, stabilní a do budoucna „jisté“ příjmy, nízké splátky a velkou hodnotu zástavy proti výši hypotečního úvěru; klient, který má nízké (vůči splátce) nebo nestabilní příjmy, je pro banku rizikovější,
- **dobu splatnosti hypotečního úvěru** – dlouhá doba splatnosti znamená pro banku vyšší riziko, jelikož je více času na to, aby se cokoli na straně klienta změnilo; rizikovější obchod má pochopitelně vyšší úrokovou sazbu,
- **dobu fixace** – úroková sazba závisí na tom, jak dlouho bude pevná a za jakou dobu se změní; máme-li kratší dobu fixace, budeme mít nižší úrokovou sazbu, chceme-li naopak delší dobu fixace a zároveň tedy pocít větší jistoty, musíme si připlatit – budeme tak mít vyšší úrokovou sazbu,
- **konkurenční prostředí hypotečních bank** – konkurenční prostředí mezi bankami působí na úrokové sazby,
- **druh produktu** – banky samozřejmě nemají pouze jeden jediný hypoteční produkt, jejich nabídka je pestrá, jednotlivé produkty se od sebe liší cenou (úrokovou sazbou), způsobem splácení, atd.,
- **nový klient nebo konec fixace** – banka může nabídnout různou úrokovou sazbu pro nového klienta nebo pro klienta, kterému skončila doba fixace a který pokračuje ve splácení úvěru; novému klientovi se banka snaží zalíbit, a tak mu nabízí zajímavou úrokovou sazbu, zatímco klient, který řádně splácel, skončila mu doba fixace a rozhoduje se co dál, dostane sazbu vyšší; většina klientů nechce mít práci s náklady na přechod k jinému bankovnímu ústavu, a tak raději souhlasí s navrženou sazbou; postup bank je v tomto případě podobný jak např. když mobilní operátoři se snaží nalákat klienty na zajímavé akční nabídky, které jsou časově omezené.

Prostředí úrokových sazeb se pružně mění, a proto se i liší jednotlivé úrokové sazby nabídnuté klientům v jednotlivých obdobích. Například klienti, kteří čerpali hypoteční úvěr před rokem, mají úplně jinou úrokovou sazbu než klienti z letošního roku.

Splácení hypotečního úvěru je závazek na velmi dlouhou dobu, často i na 20 let. Kromě toho, že banka bude zkoumat, jestli máme na splácení dlouhodobého závazku, musíme se i my sami rozhodnout, jestli bude pro nás závazek únosný: zda nám na živobytí stačí tolik peněz, kolik nám zbude, zda nás nečekají velké změny v příjmech nebo výdajích. Sami si musíme naplánovat rodinný rozpočet a zvážit, jestli na sebe tento dlouhodobý závazek brát, či nikoli.

2.2.2 Stavební spoření

Stavební spoření je uzavřený systém, který vytváří finanční zdroje pro poskytování účelových úvěrů. Mezi vklady a úvěry je přímá souvislost, k poskytnutí úvěru je potřeba, aby v systému stavebního spoření bylo zapojeno více účastníků, neboť ti, kteří zatím pouze spoří, vytvářejí zdroje pro poskytování výhodných úvěrů. Stavební spoření kombinuje individuální snahu klienta s účelovou podporou státu, která udržuje tento systém v pohybu a umožňuje poskytnout účastníkům stavebního spoření výhodné úvěry s nízkou úrokovou sazbou, která je obvykle relativně stabilní.

Stavební spoření je v České republice používáno od roku 1993, kdy vyšel zákon o stavebním spoření.²⁰ Tento rok také vznikly první stavební spořitelny a první klienti uzavřeli své smlouvy. V tomto základním modelu byl celý proces stavebního spoření rozdělen na dvě stadia. V průběhu prvního byl klient stavební spořitelny povinen spořit pravidelně částku sjednanou ve Smlouvě o stavebním spoření tak, aby první stadium stavebního spoření trvalo alespoň 60 měsíců a naspořená částka činila 40 nebo 50 % cílové částky. Po ukončení spořicího stadia bylo možné přejít do úvěrového stadia, kdy má účastník stavebního spoření právo na získání úvěru k řešení bytových potřeb. Výše možného úvěru je tvořena rozdílem mezi cílovou částkou a vlastními úsporami účastníka včetně úroků a státní podpory. Takovýto průběh je označován jako standardní. Stavební spoření však může poskytnout celou řadu jiných variant, například klient může prostřednictvím překlenovacího úvěru získat prostředky na řešení bytové situace mnohem dříve než dokončí stadium spoření.

²⁰ Zákon č. 96/1993 Sb., O stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

Účastníkem stavebního spoření, resp. klientem stavební spořitelny může být fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem, nebo právnická osoba se sídlem v České republice a příslušným identifikačním číslem organizace. Za nezletilé osoby, které také mohou být klienty stavebních spořitelen, uzavírá smlouvu zákonný zástupce.

Stavební spoření mohou v České republice poskytovat pouze specializované banky – stavební spořitelny. Smlouva o stavebním spoření je uzavírána mezi klientem stavební spořitelny a stavební spořitelnou, a to písemnou formou. Smlouva představuje závazek klienta ukládat u stavební spořitelny peněžní částku ve stanovené výši a nárok na získání úvěru ze stavebního spoření. Smlouva účastníka musí obsahovat prohlášení, zda žádá o přiznání státní podpory. Toto prohlášení může klient v průběhu roku jedenkrát změnit. Stavební spořitelny si za uzavření smlouvy účtují poplatek, který činí nejčastěji 1% z cílové částky. V České republice stavební spořitelny samy evidují výši nároku na získání státní podpory a o podporu za účastníka stavebního spoření požádají ministerstvo financí a připisují ji na účet klienta. Stavební spořitelna vede každému účastníkovi zvláštní účet stavebního spoření, na kterém jsou spořitelnou evidovány všechny vklady, státní podpora a výše úroků. Za vedení účtu si vybírá poplatek, současně je nejméně jednou ročně povinna klientovi zaslat výpis z jeho spořicího účtu. Výši vkladů si klient volí sám podle svého uvážení. Frekvence vkladů je také libovolná, a to buď měsíčně, čtvrtletně, pololetně či ročně, povoleny jsou i mimořádné vklady do výše cílové částky stavebního spoření.

Cílová částka představuje celkovou peněžitou sumu, kterou po splnění podmínek stavební spořitelna poskytuje účastníkovi k řešení jeho bytových potřeb. Cílová částka tedy obsahuje všechny složky – vklady účastníka, státní podporu, úroky z vkladů a státní podpory, úvěr ze stavebního spoření. Výši cílové částky si volí účastník sám podle svých záměrů, potřeb a finančních možností. Od cílové částky se totiž odvozuje výše pravidelných vkladů a také výše splátek úvěru. Stavební spořitelny vyžadují, aby v okamžiku poskytnutí úvěru dosahovaly celkové úspory účastníka stavebního spoření 40-50% cílové částky. Proto je minimální výše měsíčního vkladu určována procentem z cílové částky, a to v rozmezí 0,3 až 0,7%. V průběhu spořicí fáze nelze překročit cílovou částku, ta musí být v takovém případě navýšena. Zde však záleží pouze na stavební spořitelně, zda tuto změnu provede, či nikoli. Výši cílové částky může účastník během spořicí fáze měnit, ale pouze do situace, než mu je poskytnut překlenovací úvěr. Za zvýšení cílové částky stavební spořitelny účtují vždy

poplatek, obvykle ve výši 1% z částky, o kterou byla cílová částka navýšena. Při změně cílové částky se automaticky zvyšují nebo snižují měsíční vklady na účet.

Při nejasné představě klienta, zda bude pouze spořit, či zda by mohl v budoucnu čerpat úvěr, je vždy lepší zvolit cílovou částku vyšší. Jak již bylo řečeno, navyšování cílových částek sice stavební spořitelny umožňují, ale nezavazují se k tomu. V případě, že si je klient jist, že úvěr čerpat nebude, může si výši cílové částky odvodit od vkladů, které chce na účet zasílat. Výše cílové částky závisí i na tom, jak dlouho bude klient chtít spořit, protože stavební spoření není časově omezeno a spořit je možné až do výše cílové částky.

Během trvání spořicí fáze až do okamžiku přidělení cílové částky či poskytnutí překlenovacího úvěru je možné měnit variantu spoření. Při změně stavební spořitelna automaticky provede přepočtení hodnotícího čísla, a to zpětně od počátku spoření. Při výběru varianty platí, že čím rychlejší variantu si klient zvolí, tím dříve bude mít nárok na úvěr, který ale bude muset rychleji splatit. Naopak pomalejší varianta stavebního spoření představuje nárok na získání úvěru později a umožňuje ho poté déle splácet.

Hodnotící číslo je ukazatel, který slouží stavební spořitelně k bodovému ohodnocení stavu smlouvy o stavebním spoření k danému časovému okamžiku. Termíny ohodnocení jsou pravidelné vždy na konci každého měsíce nebo čtvrtletí. Aby došlo k přidělení cílové částky stavební spořitelnou, musí hodnotící číslo dosáhnout požadované výše. Pro stavební spořitelnu je hodnotící číslo důležité zejména z důvodu spravedlivého určení pořadí smluv jednotlivých účastníků pro přidělení cílové částky. Faktory ovlivňující růst hodnotícího čísla jsou především výše úroků získaných ze spoření k termínu ohodnocení, zvolená varianta spoření a výše celkových úspor vzhledem k výši cílové částky. Klient stavebního spoření by však měl mít na paměti, že výše hodnotícího čísla je rozhodujícím faktorem pro získání nároku na přidělení cílové částky a hodnotící číslo je stanovováno na základě skutečně zaplacených vkladů. Tudíž, čím více a dříve ukládá, tím vyššího hodnotícího čísla dosáhne.

Spořitelny poskytují obvykle dva základní typy úvěrů. Je to jednak klasický úvěr ze stavebního spoření, kdy klient získává úvěr na základě tzv. přidělení cílové částky a dále je to překlenovací úvěr, který je používán pro klienty, kteří ještě nemají nárok na úvěr ze stavebního spoření, protože ještě nedokončili spořicí stadium. Tento úvěr je vždy poskytován ve výši celé cílové částky, proto je vždy dražší než úvěr ze stavebního spoření, protože klient

hradí úroky z celé cílové částky nikoli z částky vypůjčené. Splátky překlenovacího úvěru obsahují pouze platbu úroků, ke splacení tohoto úvěru dochází až po splnění podmínek pro získání úvěru ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr je částečně splacen naspořenými prostředky klienta a zbývajících část proměny stavební spořitelna na úvěr ze stavebního spoření.

Úvěr ze stavebního spoření je poskytován pouze účelově, tzn., že prostředky mohou být využity pouze na bytové potřeby. Prokazování účelovosti využití úvěru probíhá ze strany stavebních spořitelen již při žádosti o úvěr. Po realizaci musí klient doložit, zda byly peněžní prostředky skutečně využity k uvedenému účelu. Poskytnutím úvěru zaniká smlouva o stavebním spoření.

Pro získání úvěru ze stavebního spoření musí účastník splnit, kromě již zmíněných, ještě následující podmínky:

- prokázat schopnost úvěr splácet,
- poskytnout odpovídající zajištění úvěru,
- splnit další eventuální podmínky.

První oblast, na kterou se při poskytování úvěru stavební spořitelna zaměřuje, je prokázání úvěrové bonity žadatele o úvěr, tzn., že klient musí prokázat dlouhodobou schopnost splácet poskytnutý úvěr. Při hodnocení úvěrové bonity se posuzuje finanční situace celé domácnosti žadatele. Zejména v tomto ohledu existují mezi spořitelny značné rozdíly. Některé stavební spořitelny vždy hodnotí bonitu celé rodiny bez ohledu na to, zda její členové žijí či nežijí ve společné domácnosti, jiné hodnotí bonitu všech osob žijících ve společné domácnosti bez ohledu na to, v jakém jsou příbuzenském vztahu. Pro posouzení finanční situace vyžadují spořitelny nejen prokázání výše a charakteru příjmů, ale také výši a strukturu výdajů. Avšak v posledních letech již začínají stavební spořitelny poskytovat řádné úvěry do určité výše bez posuzování bonity klienta. Předpokládají totiž, že pokud byl klient schopen ukládat na účet stavebního spoření dlouhodobě a pravidelně určitý vklad, bude i nadále schopen splácet poskytnutý úvěr.

Chce-li klient čerpat úvěr ze stavebního spoření, musí spořitelně také poskytnout patřičné zajištění. Nejčastější způsob zajištění úvěru je závazek ručitele, u vyšších úvěrů požadují spořitelny i více ručitelů. Využívání ručitelů patří k největším výhodám stavebního

spoření, pokud klient nemá pro zajištění úvěru k dispozici nemovitost. Při zajištění úvěru nemovitostí většinou stavební spořitelny vyžadují, aby se jednalo o nemovitost určenou z větší části k bydlení, přičemž na tuto nemovitost se nesmí vázat žádná práva jiných osob, zejména dlouhodobé nájemní smlouvy.

Při koupi nemovitosti jsou zájemci, kteří chtějí na její úhradu využít úvěr ze stavebního spoření, znevýhodněni rizikem, že prodávající prodá onu nemovitost během vyřizování úvěru zájemci, který mu zaplatí ihned. Stavební spořitelny proto již nabízejí vyřízení úvěru předem. Úvěr lze od stavebních spořitelen získat také na již uhrazené bytové potřeby. K úhradě však musí dojít již za trvání smlouvy o stavebním spoření. Na proplacení má klient nárok pouze do 1 roku od skutečné úhrady bytových potřeb.

Splátky úvěru jsou pevně stanoveny vzhledem k cílové částce. Pokud by po uzavření smlouvy o úvěru účastník zjistil, že potřebuje ke svému investičnímu záměru větší množství finančních prostředků, může stavební spořitelně původní smlouvu vrátit a požádat o úvěr ve větší výši. Tím se však zruší přidělení cílové částky a účastník by již musel požádat o úvěr překlenovací. Na rozdíl od hypotečních úvěrů je sazba garantována po celou dobu splácení úvěrů a zajišťuje tím stabilní výši splátek. Výše úrokové sazby z úvěru však nesmí přesáhnout o více než 3 procentní body výši úrokových sazeb z vkladu.²¹

Délka doby spoření není ve smlouvě přesně stanovena. Uplynutí pětiletého cyklu nemusí znamenat konec stadia spoření. Tato doba je významná pouze pro přiznání státní podpory stavebnímu spoření, 5 let je pouze minimální horizont²², pro který je třeba spořit. Po jeho uplynutí je možné využívat všech výhod stavebního spoření, nárok na státní podporu trvá po celou dobu platnosti smlouvy. Pokud účastník pravidelně neplatí své minimální vklady, neuvalují na něj spořitelny obvykle žádné sankce.²³ Stavební spořitelny jsou velice tolerantní i co se týče pravidelnosti vkladů. Existuje také možnost přerušení spoření, o kterou musí klient předem stavební spořitelnu požádat. Smlouva ovšem běží i při přerušení spoření dál se všemi výhodami stavebního spoření. Klient smí spořit na více smlouvách o stavebním spoření a jejich maximální počet není nikterak omezen. Nárokovat státní podporu však může pouze na jednu smlouvu, přičemž nárok může měnit i mezi jednotlivými smlouvami.

²¹ Například činí-li úroková míra z vkladu 3 %, musí činit úroková míra z poskytnutého úvěru max. 6 % p.a.

²² Podle původního nastavení stavebního spoření z roku 1993.

²³ Pouze v případě, že účastník neuhradí ani poplatek za uzavření smlouvy, bývá po předchozím upozornění smlouva ze strany spořitelny vypovězena.

Ukončení smlouvy o stavebním spoření je možné v důsledku výpovědi, poskytnutím úvěru ze stavebního spoření, písemnou dohodou účastníka a stavební spořitelny, zánikem účastníka, pokud jde o právnickou osobu, jiným způsobem na základě právních předpisů. V případě, že účastník vypoví smlouvu o stavebním spoření do 5 let od jejího uzavření, sráží si všechny spořitelny poplatek za předčasné ukončení smlouvy ve výši 0,5 % z cílové částky. Situace, kdy klient nakládá s vkladem během spořicí fáze, se v praxi řeší tak, že pokud klient požádá o vyplacení části úspor, spořit již dále nemůže a smlouva je mu ukončena. Ale podle Ministerstva financí ČR nemusí být smlouva ukončena, státní podpora je vrácena ministerstvu a dochází k obnovení počátku běhu doby nezbytné pro vznik nároku na výplatu státní podpory. Konečné rozhodnutí při řešení této situace záleží na stavební spořitelně.

V listopadu roku 2003 byla přijata Změna zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, která je upravena zákonem č. 423/2003 Sb., s účinností od 1. ledna 2004.²⁴ Mezi nejdůležitější schválené změny patří zejména snížení státní podpory z původních 25 % na současných 15 % z roční uspořené částky, maximálně však 3000 Kč, prodloužení vázací doby pro vklady z 5 na 6 let. Pokud by tedy klient chtěl naspořené peněžní prostředky použít před vypršením této lhůty, přišel by o státní podporu a musel by ještě zaplatit stavební spořitelně sankční poplatek. O úvěr ze stavebního spoření může klient samozřejmě požádat jako za minulých podmínek již po 2 letech spoření a u překlenovacího úvěru záleží doba poskytnutí i nadále na stavební spořitelně. Nebyla schválena povinnost použít naspořené finanční prostředky na bytové potřeby, což znamená, že na účel – bytové potřeby se nadále váže pouze úvěr ze stavebního spoření. Rovněž nebylo schváleno věkové omezení klienta při přidělení státní podpory, takže státní podpora je i nadále vyplácena na všechna rodná čísla klientů stavebních spořitelen.

Se vstupem České republiky do Evropské unie (1. května 2004) souvisí další změna. Od tohoto data je rozšířen okruh účastníků stavebního spoření. Dříve mohla být účastníkem stavebního spoření fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem. V současnosti účastníkem stavebního spoření může být jakákoliv fyzická nebo právnická osoba, spoření je možné i v zahraničí.

²⁴ S výjimkou § 4 odst. 2 písm. b), týkající se účastníků stavebního spoření, která nabývá účinnosti dnem přistoupení České republiky k Evropské unii.

Nejnovější novela Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření je z 1.10. 2005.²⁵ Nejdůležitější z jejího obsahu je úprava vztahu mezi stavební spořitelnou a klientem stavebního spoření tak, aby účastník již při uzavírání smlouvy o stavebním spoření věděl, v jaké výši nebo jakým způsobem mu bude stavební spořitelna účtovat poplatky za vedení účtu a poplatky, které nezbytně souvisejí s vedením tohoto účtu, po dobu spoření, nejdéle však po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy. Tato úprava má do budoucna zamezit situaci, kdy stavební spořitelny účtují poplatky v jiné výši a v jiném rozsahu, než se kterými byl klient obeznámen při uzavírání smlouvy o stavebním spoření.

Stavební spoření v porovnání s ostatními produkty na českém finančním trhu představuje jednu z nejatraktivnějších investičních příležitostí co se týče jeho výnosnosti. Nevýhodou ale je zejména nízká likvidita, protože vysokého výnosu lze dosáhnout až po 6 letech, kdy je vyplacena státní podpora.

2.2.3 Státní podpory

Bytová otázka je pro stát velice důležitá. Stát se v rámci své bytové politiky snaží jednak zpřístupnit bydlení vytvářením podmínek pro rozvoj bytového fondu, který by odpovídal svým rozsahem, kvalitou a rozmístěním potřebám občanů a jednak také o to, aby se především sami občané mohli postarat o své bydlení a aby adekvátní bydlení bylo dostupné co možná nejširšímu okruhu osob.

a) státní podpora hypotečních úvěrů

Státní podpora hypotečních úvěrů je upravena nařízením vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní podpory hypotečního úvěrování nové bytové výstavby. Je určena fyzickým a právnickým osobám a poskytuje se z prostředků státního rozpočtu. Hlavním cílem tohoto vládního nařízení bylo především posílení nabídky dlouhodobých úvěrů na výstavbu bytů a domů a zároveň zvýšení dostupnosti těchto úvěrů soukromým

²⁵ Zákon č. 292/2005 Sb.

stavebníkům.²⁶ Podle tohoto nařízení měla státní podpora podobu příspěvků ke splácení úroků z úvěru v procentních bodech k měsíční splátce hypotečního úvěru určeného na nové bydlení.

Existuje jednak přímá státní podpora hypotečních úvěrů, která má usnadnit vymezeným skupinám občanů splácení hypotečních úvěrů a jednak existují i nástroje nepřímé podpory, což je především možnost snížení daňové zátěže tomu, kdo splácí hypoteční úvěr.

Podpora je zaručena po celou dobu splácení úvěru, nejdéle však po dobu 20 let.

Výše podpory závisí na výši úrokových sazeb. Myšlenka podpory je taková, že podpora je nejvyšší v dobách, kdy jsou vysoké úrokové sazby, a klesá v obdobích, kdy jsou úrokové sazby nižší. Tedy s poklesem úrokových sazeb klesá i výše státní podpory. Pro následující rok se pak stanoví státní podpora dle průměrné úrokové sazby v roce předchozím. Průměrnou sazbu úroku stanovuje Ministerstvo financí ČR a úprava se provede vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku, a to tak, že při průměrné sazbě úroku 10% a více činí podpora čtyři procentní body, jestliže dochází ke snižování průměrné sazby úroku, výše státní podpory se rovněž snižuje (jak již bylo uvedeno výše) a od hranice 7 % průměrné úrokové sazby se podpora neposkytuje. V současné době je státní podpora hypotečního úvěru 0%.

b) příspěvky pro mladé do 36 let

Další státní podporou, kterou stát poskytuje, je příspěvek k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let. Tento příspěvek je upraven nařízením vlády č. 249/2002 Sb. Cílem této podpory je pomoci mladým lidem při zajištění vlastního adekvátního bydlení. Cílovou skupinu tedy tvoří mladí lidé, kteří v roce podání žádosti o tuto formu podpory nedovrší věk 36 let.²⁷ Žadatel o příspěvek musí splňovat určité podmínky:

- nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům, s výjimkou bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána,
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR,

²⁶ Tzn. podpora výstavby a pořízení bytů či domů financovaných z hypotečních úvěrů.

²⁷ V případě manželů nesmí ani partner žadatele překročit tuto věkovou hranici.

- byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit výhradně k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (v případě manželství ve společném jmění).

Příspěvek je poskytován po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let a poskytuje se k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 tis. Kč a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Ta část úvěru, která převyšuje tuto výši, nebude dotována.

Výše příspěvku daného roku se stanoví v závislosti na výši úrokové sazby hypotečních úvěrů v roce předcházejícím. Princip určení výše příspěvku je podobný jako u předcházející státní podpory na nové bydlení, jen se při výpočtu používají jiné hranice úrokových sazeb.²⁸ V současné době je tento příspěvek 0%, tzn., že se neposkytuje.

c) státní podpora stavebního spoření

Státní podpora je velice důležitý prvek stavebního spoření, protože rozhoduje o výhodnosti a oblíbenosti stavebního spoření. Je to systém peněžitých příspěvků poskytovaných v rámci stavebního spoření státem ve prospěch účastníků stavebního spoření. Na státní podporu má klient nárok po celou dobu spoření. Podpora je vyplacena státem zálohově ze státního rozpočtu České republiky prostřednictvím Ministerstva financí ČR. Nárok na podporu má pouze fyzická osoba s přiděleným rodným číslem a trvalým pobytem na území ČR, právnické osoby nárok nemají. Aby mohla být podpora v době ukončení spoření skutečně vyplacena, musí být splněna podmínka, že po dobu 60 měsíců od uzavření smlouvy účastník s vkladem na stavebním spoření nenakládal. Poté má účastník spoření nárok na vyplacení státní podpory, a to ať již úvěr čerpá či nečerpá a bez ohledu na co své úspory a státní podporu použije.

²⁸ Při průměrné úrokové sazbě nad 8% se poskytuje příspěvek ve výši 4 procentních bodů, se snižující se průměrnou úrokovou sazbou z hypotečních úvěrů se příspěvek snižuje a od hranice 5 % průměrné úrokové sazby se příspěvek neposkytuje.

Výše státní podpory činí 15% z uspořené částky²⁹ v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 tisíc Kč. Tato skutečnost je dána novelou zákona o stavebním spoření, která platí od ledna 2004. Smlouvy, které jsou uzavřeny dříve, se řídí podmínkami, které platily do roku 2003. Tyto podmínky byly pro klienty zajímavější. Výše podpory byla 25 % z ročně uspořené částky, maximálně z částky 18 tisíc Kč. Nyní tedy můžeme ročně získat podporu nejvýše 3 tisíce Kč, podle starých podmínek to bylo 4 500 Kč.

2.2.4 Kombinace produktů

Jeden produkt v sobě neumí zahrnout všechny výhody, které finanční trh nabízí. Každý z produktů má jiné výhody. Některé produkty, jako je např. stavební spoření, mají státní podpory, a proto jsou výhodné na spoření. Jiné produkty v sobě zase zahrnují funkci pojištění, proto je výhodné použít je pro snížení rizik, která mohou ohrozit příjem žadatele. Z těchto důvodů se využívají různé kombinace jednotlivých produktů, které se pak velice výhodně doplňují. Nutnou podmínkou je však jejich správné použití, jinak nám mohou nadělat více škody než užitku.

1. Hypoteční úvěr a stavební spoření

Jak již bylo řečeno, stavební spoření je produkt, který má své velké výhody – je to vhodný produkt na spoření a nabízí zajímavý výnos. Efektivní úrok je přibližně 6% p.a. Toho dosáhneme díky státním podporám, které se ke stavebnímu spoření váží. Má nízkou úrokovou sazbu, která je navíc známá již při podpisu smlouvy o stavebním spoření.

Na druhé straně hypoteční úvěr je poměrně levný úvěr, jehož úrokové sazby se pohybují kolem 5% p.a., což je méně jak efektivní úrok u stavebního spoření. To nás může vést k myšlence, že kdybychom využili levný hypoteční úvěr, nespěchali s jeho splácením a zároveň spořili ve stavebním spoření, tak bychom vydělali. A to proto, že bychom měli nižší náklady na splácení hypotečního úvěru než budou výnosy ze stavebního spoření.

²⁹ Státní podporu klient dostává nejen z vkladů uložených během roku, ale také ze všech úroků a z vkladů, které převýšily základ pro výpočet státní podpory v minulých letech.

Dalším důvodem pro použití kombinace hypotéky a stavebního spoření je ve výhodnosti úvěrů ze stavebního spoření. U hypotečního úvěru máme jistou úrokovou sazbu pouze na určitou dobu (zpravidla 5 let). Po této době nám bude nabídnuta nová úroková sazba, jejíž výši dnes neznáme. A to pro nás znamená riziko, jelikož nevíme, jaké náklady budeme mít se splácením úvěru. Tuto nevýhodu hypoték nám však může pomoci zmírnit stavební spoření. U něj totiž máme jistotu, že budeme moci čerpat úvěr cca za pět let a víme přitom, jakou bude mít úrokovou sazbu. Takže v případě růstu úrokových sazeb u hypotečních úvěrů můžeme čerpat úvěr ze stavebního spoření a vyhneme se tak navýšení splátek hypotéky.

Takže můžeme říci, že je rozumné ke každému hypotečnímu úvěru uzavírat ještě stavební spoření. Některým klientům to však přijde nelogické, protože když splácí hypoteční úvěr, tak už v rodinném rozpočtu těžko najdou další zdroje k tomu, aby ještě spořili na stavební spoření. Tuto situaci je možno řešit následovně:

- prodloužením splatnosti hypotečního úvěru, čímž se nám sníží měsíční zatížení; prodloužení doby splatnosti nemusí nutně znamenat, že opravdu budeme splácet úvěr např. 20 let místo 15, prostě s bankou na počátku domluvíme delší splatnost, tím nám vyjde nižší splátka a při skončení doby fixace se rozhodneme, co uděláme s úvěrem dále – pravděpodobně ho část splatíme, jelikož už na to budeme mít rezervu v podobě uspořené částky na stavebním spoření; prodloužením doby splatnosti se tak úvěr stane dostupnějším,
- tím, že budeme splácet úvěr s progresivně rostoucí splátkou; to znamená, že splátka na počátku splácení bude nižší a s postupujícím časem prostě; nízká splátka na počátku nám tak dává prostor pro spoření do stavebního spoření a vytváření rezervy.

K hypotečnímu úvěru tedy máme ještě stavební spoření, kam pravidelně měsíčně spoříme. Přičemž se nemusí nutně jednat o nově uzavřené stavební spoření, velice dobře se dá využít stavební spoření, které již nějakou dobu běží.

2. Stavební spoření jako doplněk hypotečního úvěru

Abychom mohli čerpat hypoteční úvěr, musíme mít dostatečně hodnotnou nemovitost, kterou dáme do zástavy. Není však jisté, že nám banka půjčí opravdu např. 90 % z pořizovací ceny nemovitosti a nám bude stačit jen 10 % vlastních prostředků. Nevíme totiž, na kolik banka odhadne budoucí cenu nemovitosti a kolik nám tedy doopravdy půjčí. Odhadní hodnotu nemovitosti tedy dopředu neznáme, a proto je dobré nechávat si určitou rezervu.

Když tedy nemáme dostatek vlastní hotovosti, tak použijeme úvěry ze stavebního spoření a ty zajistíme ručiteli. Teprve pak čerpáme hypoteční úvěr. Kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením se z větší části používá v případě, kdy již máme stavební spoření založeno.

3. Hypoteční úvěr + kapitálové životní pojištění

Při této variantě si kromě hypotečního úvěru založíme ještě kapitálové životní pojištění, kam ukládáme peníze, ze kterých nakonec hypoteční úvěr splatíme. V průběhu splácení platíme bance pouze úroky z úvěru a nesplácíme jistinu. V životním pojištění se naše peníze zhodnocují. Běžně se uvádějí následující výhody:

- klient je během splácení úvěru pojištěn a v případě smrti uhradí pojišťovna bance celou výši dluhu; tento přístup je zodpovědný vůči jeho blízkým, kterým by jinak mohly zbýt jeho dluhy,
- více odečteme na daních – výše hypotečního úvěru se nesnižuje, a proto platíme více na úrocích a čím více platíme na úrocích, tím více ušetříme na daních; navíc lze v některých případech odečíst zaplacené pojistné od základu daně,
- hypoteční úvěr je úročen nižší sazbou, pokud má klient životní pojištění,
- v celkovém součtu zaplatíme méně peněz než při běžně spláceném hypotečním úvěru.

Takto vypadají běžné argumenty, které se snaží nabídku klientům představit a následně prodat hypoteční úvěr a kapitálové životní pojištění. I když tato kombinace vypadá

zajímavě, ve skutečnosti tomu tak není. Pro klienta jde totiž o finančně náročnější variantu než je běžně splácená hypotéka. To dokazují následující argumenty proti této kombinaci:

- tento postup nezohledňuje časovou hodnotu peněz; v obou případech totiž není splátka stejně vysoká, a proto mícháme peníze, které zaplatíme dnes, s penězi, které dostaneme až na konci po splacení hypotečního úvěru,
- k pojištění by bylo vhodnější použít jiné nástroje než je kapitálové životní pojištění; je sice pravda, že v případě kapitálového životního pojištění můžeme dostat i více, než kolik činí pojistná částka, avšak tato skutečnost je plně vyvážena daleko vyšší cenou; lepší by tedy bylo použít např. rizikové životní pojištění, které je daleko levnější a z hlediska „kvality“ pojištění jsou oba produkty srovnatelné.³⁰
- jako jedna z výhod bylo uvedeno, že zaplacené pojistné je možné odečíst z daňového základu – avšak aby se tak mohlo stát, je třeba, aby pojištění trvalo do 60 let věku klienta, a tato podmínka není u každého klienta splnitelná, zejména u těch mladších,
- další daňový aspekt se moc neuvádí, protože tuto kombinaci znevýhodňuje – z vyplaceného pojistného se totiž po 20 letech platí daň; takže částka, kterou můžeme dostat, se zpravidla uvádí bez této daně, což ve skutečnosti znamená, že dostaneme méně.

Z výše uvedeného si tedy můžeme utvořit vlastní představu a zformulovat závěr, který by zněl asi takto: kombinace hypotečního úvěru a kapitálového životního pojištění je drahá, proto pro většinu klientů asi nebude vhodná.

2.3 Dílčí shrnutí

Tato kapitola byla věnována možným způsobům financování bydlení. Možností neustále přibývá, nabídky se stále mění a není jednoduché se v nich orientovat. Rovněž není možné poradit každému člověku s jeho konkrétním problémem v řešení jeho bytové potřeby.

³⁰ V případě smrti dostaneme vyplacenou pojistnou částku, která stačí na zaplacení úvěru.

Osobně se však přikláním k možnosti využití úvěru ze stavebního spoření, které mám již několik let, takže to pro mne představuje reálnější variantu, než kdybych si vybrala možnost využití hypotečního úvěru a jeho následné splácení, vezmu-li v úvahu budoucí nízké počáteční pracovní příjmy. Na druhé straně faktem zůstává, že pokud bych se rozhodla pro pořízení většího bytu nebo rodinného domu, úvěr ze stavebního spoření by mi bohužel nevystačil. V tomto případě bych si možná po důkladném zvážení vybrala jednu z kombinací těchto dvou produktů, jež jsem popsala výše. Rozhodně si ale myslím, že v dnešní době se zejména mladí lidé bez úvěru, ať už hypotečního či úvěru ze stavebního spoření, jen těžko obejdou.

Je žádoucí přistupovat k bydlení jako k diferencované oblasti především jak ve smyslu pestrosti a různorodosti bytového standardu včetně služeb a odvozeně i nákladovosti a finanční dostupnosti bytů pro příjmově rozličně disponované uživatele, tak také ve smyslu územní alokace bytu včetně služeb souvisejících s bydlením. Protože je bydlení regionálně různorodé, musí existovat především regionální a lokální programy jeho podpory, které budou akceptovat stav a rozvojové perspektivy dané lokality, zejména pracovních příležitostí, infrastruktury, sítě služeb, a které budou mít možnost čerpat z rozmanitých zdrojů a mezi nimi i z prostředků státu.

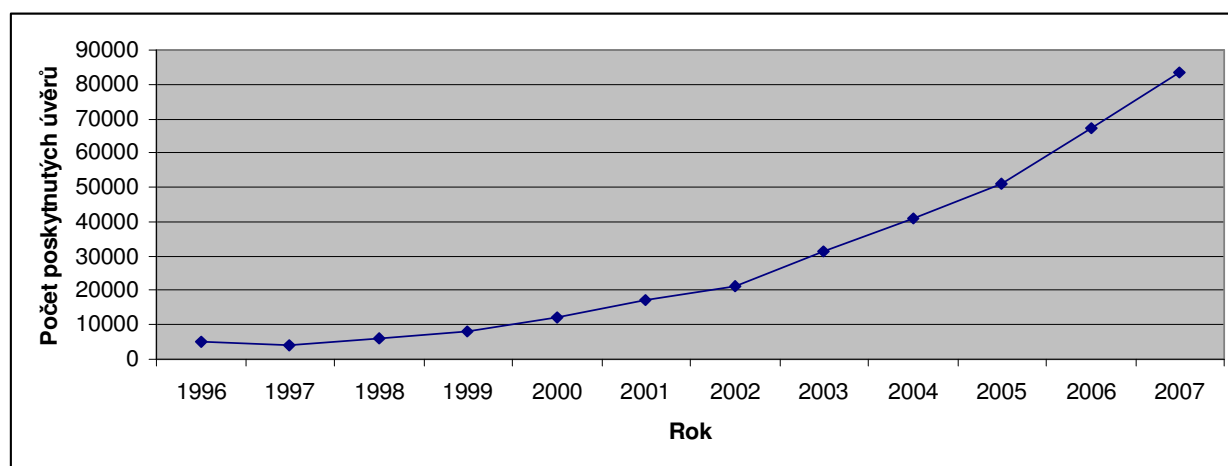
3 Analýza zadlužování českých domácností vlivem hypotečního bankovníctví

V této kapitole se budu zabývat sektorem domácností a jejich zadlužováním zejména vlivem hypotečních úvěrů. Hypotéky jsou v současné době velmi oblíbeným nástrojem financování bydlení a jejich objem neustále roste. Jsou však domácnosti v tomto směru racionální a nebo se pouštějí do bezhlavého zadlužování bez pomyšlení na to, jaký to může mít negativní dopad?

3.1 Vývoj hypotečního úvěrování

Hypoteční trh v České republice vznikl prakticky od nuly v roce 1996. V té době byly banky velmi opatrné a hypoteční úvěry byly přístupné pouze malému okruhu klientů s vysokými příjmy. Toto počáteční období je tedy charakteristické velmi malým objemem poskytovaných úvěrů, přičemž důvodem bylo především poměrně vysoké úrokové zatížení hypotečních úvěrů, kdy minimální sazby se k 1. prosinci 1996 pohybovaly u jednotlivých bank mezi 11-13%. Nemalým důvodem byly zřejmě i malé zkušenosti s touto formou financování bydlení, neznalost podmínek, nedůvěra v nový finanční produkt a vysoké ceny nemovitostí. Vzhledem k rostoucímu trendu cen nemovitostí a současně úrokových sazeb v roce 1997 zájem o hypotéky, co se týče počtu poskytovaných úvěrů (přibližně 4000 ks), dokonce poklesl. Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů od počátku jejich poskytování v České republice znázorňuje graf č. 3.1.

Graf 3.1 Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů od počátku úvěrování



Zdroj dat: Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování.

Rok 1998 žádný výrazný zlom na trhu hypotečního bankovníctví nezaznamenal, příčinou toho byly vysoké úrokové sazby, které v tomto roce dosáhly svého maxima. Naopak rok 1999 se vyznačoval pomalým nárůstem v počtu zájemců o hypoteční úvěry, což souvisí se změnou trendu ve vývoji průměrné úrokové sazby oproti letům minulým. V tomto období Česká národní banka uvolnila svou měnovou politiku, aby podpořila ekonomický růst a snížila diskontní sazbu. To se následně projevilo ve snížení průměrné sazby z hypotečních úvěrů, jež se přiblížila na hranici 10%. Rok 2000 se již vyznačoval vysokým zájmem o hypoteční úvěry, neboť stále pokračoval trend snižování úrokových sazeb. V neposlední řadě důležitým vlivem byla snižující se hranice příjmů pro získání úvěru.

Výrazný nárůst poptávky po hypotečních úvěrech zaznamenal rok 2001 a rok 2002 přinesl další rekordní čísla. A podle údajů tab. 3.1 byl také rok 2003 neméně úspěšným z hlediska poskytování úvěrů. V těchto i dalších následujících letech byl rozvoj hypotečních úvěrů v převážné většině realizován v oblasti bytové výstavby. V té došlo na základě zvýšené poptávky k rychlému rozvoji developerských projektů na bydlení, zejména v rámci velkých městských celků a jejich nejbližšího okolí. Úrokové sazby se pohybovaly na svém minimu a jejich další pokles byl podle odborníků nepravděpodobný, což potvrzuje i tab. 3.2, kde jsou zaznamenány % hodnoty úrokových sazeb od roku 2003 až po současnost. V září 2003 byly úrokové sazby na nejnižší úrovni za tento rok, a to 4,84%.³¹

³¹ Zdroj: Fitcentrum Hypoindex, dostupné na:
<http://fincentrum.idnes.cz/hypoindex.asp?y=hypoindex/vyvojhypotecnihotrhu.htm>.

Tab. 3.1 Vývoj hypotečních úvěrů v ČR v letech 2002-2007

Domácnosti	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Počet HÚ na bydlení	Smluvní jistina HÚ na bydlení
	(ks)	(tis. Kč)	(ks)	(tis. Kč)
Rok 2002	21 002	22 532 310	19 333	19 708 444
Rok 2003	31 478	36 212 394	28 910	32 057 880
Rok 2004	40 985	51 959 481	37 039	45 688 232
Rok 2005	51 026	72 068 812	46 625	61 365 208
Rok 2006	67 344	100 839 687	61 784	91 890 850
Rok 2007	83 344	142 288 921	76 180	130 034 564

Zdroj dat: Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování.

Po velmi úspěšných letech 2002-2004, kdy trh privátních hypoték na bydlení meziročně rostl o 30-50%, pokračoval příznivý rozvoj trhu s bydlením i po prvním roce vstupu České republiky do Evropské unie. Poptávka na trhu bydlení byla v roce 2004 a v dalších letech ovlivněna do značné míry úrokovými sazbami z hypoték. I pro rok 2004 byla charakteristická tendence klesajících úrokových sazeb. Avšak toto snižování úrokových sazeb bylo dočasné, a to dokud výrazněji nevzrostly úroky na mezibankovním trhu. Proto jednotlivé banky v zájmu konkurence ještě snížily úrokové sazby. Na podzim roku 2004 byla zahájena marketingová kampaň jednotlivých bank, směřující ke snížení nebo výjimečně i k dočasnému zrušení poplatků, které musí lidé zaplatit při sjednání půjčky na bydlení. Tímto krokem se banky snažily přilákat co nejvíce klientů právě v době, kdy se očekávaly rostoucí úroky z úvěrů, kdy cena peněz na mezinárodním bankovním trhu měla stoupající trend.

Trh hypotečních úvěrů v České republice se v posledních letech vyznačuje vysokou volatilitou, zejména tendencí k častým změnám a pohybům úrokových sazeb z hypoték a pohybům cen nemovitostí. O vývoji cen nemovitostí se blíže zmíním v další podkapitole. Úrokové sazby prošly určitým vývojem. První hypotéky měly sazby okolo 12-13%, poté okolo 6-7% p.a. a také byla doba, kdy bylo možné získat hypotéku za sazby pod 4% p.a. Na začátku letošního roku souhrnný ukazatel úrokových sazeb zakotvil na hodnotě 5,55% a v březnu jeho hodnota poklesla na 5,52%. Tato data poskytuje Fitcentrum Hypoindex³², což je ukazatel, který hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Vypočítává se jako vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby, přičemž vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Fitcentrum Hypoindex získává vstupní data pro výpočty od devíti bank.³³

³² Dostupné na: <http://fincentrum.idnes.cz/hypoindex.asp?y=hypoindex/vyvojhypotecnihotru.htm>.

³³ Česká spořitelna, Hypoteční banka, ČSOB, GE Money Bank, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.

Na další vývoj úrokových sazeb z úvěrů má největší vliv rozhodování České národní banky o výši základních úrokových sazeb. Hypotéky jsou totiž na každý pohyb těchto sazeb velmi citlivé. Již zmíněná tab. 3.2 ukazuje vývoj průměrných úrokových sazeb z hypotečních úvěrů.

Tab. 3.2 Vývoj průměrných úrokových sazeb z hypotečních úvěrů, 01/2003 – 03/2008

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Měsíc	Hodnota (%)	Hodnota (%)	Hodnota (%)	Hodnota (%)	Hodnota (%)	Hodnota (%)
Leden	5,73	5,00	4,66	4,13	4,35	5,54
Únor	5,66	4,96	4,43	4,12	4,27	5,55
Březen	5,42	4,74	4,27	4,11	4,20	5,52
Duben	5,36	4,55	4,14	4,02	4,22	
Květen	5,27	4,48	4,03	4,06	4,27	
Červen	5,04	4,56	3,75	3,98	4,46	
Červenec	4,89	4,77	3,62	4,14	4,67	
Srpen	4,88	4,95	3,64	4,25	4,93	
Září	4,84	5,05	3,63	4,19	5,10	
Říjen	4,93	4,87	3,64	4,36	5,24	
Listopad	4,92	4,85	3,77	4,38	5,28	
Prosinec	5,00	4,74	3,98	4,36	5,34	

Zdroj dat: Fincentrum Hypoindex, vlastní zpracování.

Jak je zřejmé z tab. 3.2, úrokové sazby byly nejnižší počínaje červnem 2005 až po konec roku 2005. Pak následoval jejich růst, kdy se pohybovaly v rozmezí 4 – 4,5%, s výjimkou června roku 2006, kdy opět poklesly pod 4%. Od září 2007 pokračoval růst úrokových sazeb, kdy se dostaly na hodnotu převyšující 5% až na současných 5,52%.

Graf 3.2 znázorňuje vývoj 3 základních úrokových sazeb stanovovaných Českou národní bankou.³⁴ Diskontní sazba je úrok z diskontního úvěru. Banky mají možnost uložit přes noc u ČNB bez zajištění svoji přebytečnou likviditu v minimálním objemu 300 mil. Kč. Takto uložená depozita jsou úročena diskontní sazbou, která proto obvykle představuje dolní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu. Touto sazbou tedy ČNB ovlivňuje zprostředkovaně měnovou bázi. Lombardní sazba je úrok z lombardního úvěru. Tento typ úvěru je poskytován centrální bankou komerčním bankám proti zajištění zástavou cenných papírů. Banky si mohou přes noc od ČNB vypůjčit formou repo operace likviditu, přičemž minimální objem není stanoven. Finanční prostředky v rámci tohoto úvěru jsou

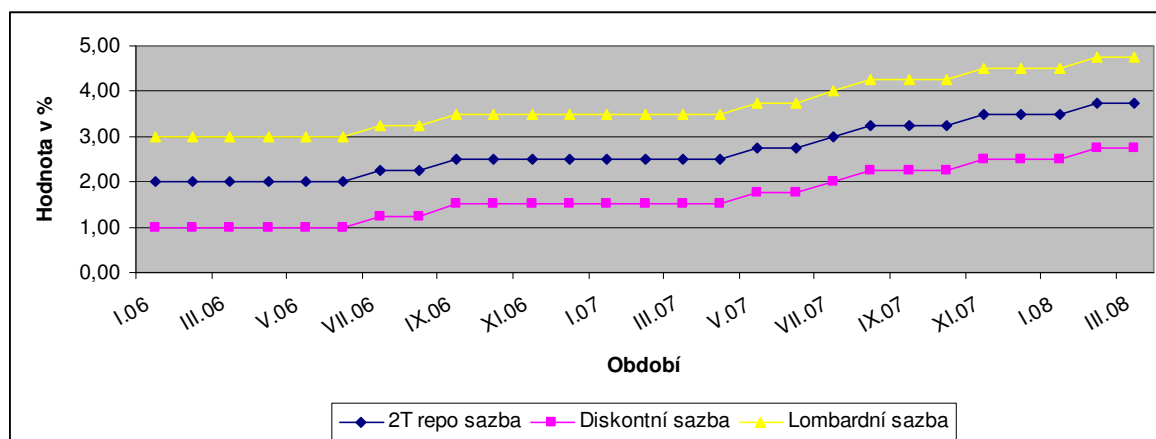
³⁴ Pro úplnost je třeba ještě uvést povinné minimální rezervy, které jsou stanoveny ve výši 2% z objemu primárních závazků dané banky nebo stavební spořitelny.

úročeny lombardní sazbou, která představuje horní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu.

Repo operace jsou hlavním měnovým nástrojem ČNB, kterým ovlivňuje množství peněz v ekonomice. Centrální banka stahuje měnu z oběhu prodejem svých cenných papírů nebo naopak ji do oběhu uvolňuje nákupem stejných cenných papírů. Obě strany se při této operaci zavazují, že po uplynutí doby splatnosti ČNB vrátí věřitelské bance zapůjčenou jistinu, která je zvýšená o dohodnutý úrok a věřitelská banka zase vrátí ČNB její cenné papíry. Základní doba těchto operací je 14 dní a vyhlášená repo sazba slouží jako maximální limitní sazba, za kterou mohou být banky při repo operacích uspokojovány.

Na počátku roku 2006 až do jeho poloviny, jak vidíme v grafu 3.2, se nacházela hodnota těchto základních úrokových sazeb na konstantní úrovni ve výši 1, 2 a 3% pro diskontní sazbu, repo sazbu a lombardní sazbu. Poté došlo ke zvýšení o 0,25 procentního bodu u všech 3 sazeb a následné opětovné zvýšení o dalšího čtvrt procentního bodu posunulo sazby na hodnoty 1,5, 2,5 a 3,5% pro diskontní, repo sazbu a lombardní sazbu. Na těchto hodnotách setrvaly zmíněné úrokové sazby po dobu osmi měsíců až do dubna 2007. Pak docházelo k postupnému zvyšování, kdy diskontní sazba překročila hranici 2%, repo sazba hranici 3% a lombardní sazba 4%. V současné době úrokové sazby dosahují těchto hodnot: 2T repo sazba 3,75%, diskontní sazba 2,75% a lombardní sazba 4,75%.³⁵

Graf 3.2 Vývoj základních úrokových sazeb v období 01/2006 - 03/2008

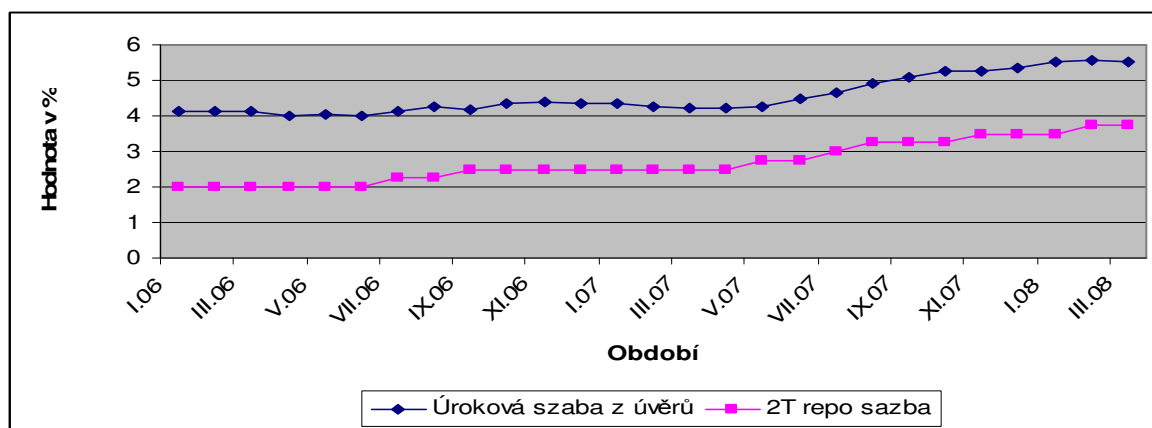


Zdroj dat: FINANCE.CZ, vlastní zpracování.

³⁵ Zdroj: FINANCE.CZ. Dostupné na: <http://www.finance.cz/bankovnictvi/sazby-cnb/>.

V grafu 3.3 vidíme, jak se vyvíjely úrokové sazby z hypotečních úvěrů v porovnání s klíčovou úrokovou sazbou centrální banky, tedy dvoutýdenní repo sazbou, od které se odvíjejí ostatní úrokové sazby v ekonomice. Případné zvyšování klíčových sazeb centrální bankou má vliv na úročení úvěrových a vkladových produktů, a to jak bankovních, tak i mezibankovních. Domácnostem žádajícím o půjčky na bydlení tak rostou sazby z hypoték či překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření. Jak se změna sazeb projeví v praxi, resp. úročení, to vždy záleží především na reakci samotných komerčních bank, které v rámci boje o zákazníka nesledují pouze onu výši centrálních úrokových sazeb, ale bedlivě hlídají i konkurenci.

Graf 3.3 Vývoj průměrných úrokových sazeb z hypotečních úvěrů a 2T repo sazby v období 01/2006 – 03/2008



Zdroj dat: Fitcentrum Hypoindex, FINANCE.CZ, vlastní zpracování.

Vývoj na trhu s hypotečními úvěry závisí jak na vývoji ekonomiky obecně, tak na legislativních úpravách, které vláda v této oblasti provádí. Objem hypotečních úvěrů je dán nabídkou a poptávkou po nich. Přičemž hlavním faktorem poptávky jsou ceny nemovitostí, které chtějí budoucí klienti bank užívat, a příjmy těchto potenciálních klientů bank. Na straně nabídky je to pak cena použitých zdrojů, to znamená dlouhodobého kapitálu na finančních trzích, výsledek se následně promítá do ceny úvěrů ve formě úroků z úvěrů.

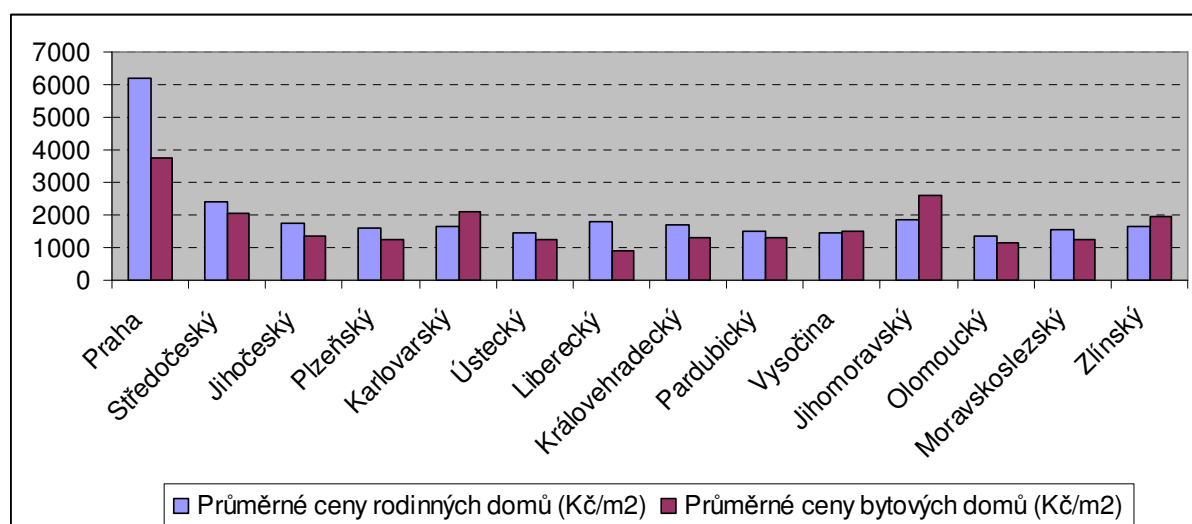
3.2 Vývoj cen nemovitostí

Předvídat cenový vývoj na trhu realit není jednoduché. Prodejní cenu bytů v tržní ekonomice určuje poměr nabídky a poptávky na trhu. Je-li bytů nabízených k prodeji méně

než zájemců o ně, pak ceny bytů rostou. Čím větší je tedy převis poptávky nad nabídkou, tím je růst cen strmější a naopak. Růst cen může přibrzdit nebo zastavit jen pokles poptávky nebo rozšíření nabídky.

Na začátku loňského roku převažovaly názory odborníků, že ceny bytů jsou již dost vysoké a jejich růst se proto zpomalí. K naplnění těchto předpovědí však zatím nedošlo. Naopak byty v Praze a některých dalších městech opět výrazně podražily. Obecně můžeme říci, že pokles cen bytů v Česku zatím není pravděpodobný. Vývoj cen bytů v jednotlivých krajích je velmi diferencován. Graf 3.4 zobrazuje průměrné ceny rodinných domů a bytových domů v jednotlivých krajích za rok 2006.

Graf 3.4 Průměrné ceny rodinných a bytových domů v jednotlivých krajích ČR v roce 2006



Zdroj dat: ČSÚ, vlastní zpracování.

Právě z grafu 3.4 můžeme vidět, že v roce 2006 byly nejvyšší ceny jak rodinných tak bytových domů v Praze, dále následoval Jihomoravský kraj, kde byly druhé nejvyšší ceny bytových domů a dále kraj Středočeský, kde byly, hned po hlavním městě, druhé nejvyšší ceny domů rodinných. Průměrná cena rodinných domů v roce 2006 v celé České republice činila 1822 Kč za průměrná cena bytových domů pak ve stejném roce činila 1664 Kč za m

Výraznějšímu poklesu cen alespoň zpočátku brání psychologické faktory. Nenutí-li prodávajícího k rychlému prodeji nějaký závažný důvod, často raději prodej bytu odloží, než aby se smířil s nižším výnosem. Uvažuje, že když byli kupující ochotni před pár týdny za podobný byt zaplatit nemalou částku, dříve či později ji určitě zaplatí znovu. Cenu bytů na

trhu by mohl výrazněji srazit jejich nucený výprodej. K tomu by mohlo dojít buď v případě negativních očekávání dalšího vývoje, nebo kdyby dlužníci v masovém měřítku nebyli schopni plnit své závazky a došlo by na realizaci zástav. To by poškodilo i věřitele a škody by vznikly v celé ekonomice. Pravděpodobnost vzniku takovéto situace je však velmi malá. Český hypoteční i realitní trh jsou v jiné situaci než jaká panuje ve Spojených státech.

Při odpovědi na otázku, zda jsou byty v Česku předražené, však jistě záleží na úhlu pohledu. Jiný názor bude mít člověk s běžnými příjmy, který nemá kde bydlet, úplně jiný pak třeba finančně zajištěný podnikatel s nadprůměrnými příjmy. Objektivně vzato, v tržní ekonomice žádná cena, kterou je kupující schopen a ochoten za byt zaplatit, není nepřiměřeně vysoká. Byty jsou zboží s cenou určenou trhem. Na rozšíření nabídky formou dalšího navýšení podpory bytové výstavby z veřejných rozpočtů se nedostává finančních prostředků. Tak nezbývá, než se smířit s tím, že získání vlastního bydlení znamená splácet úvěr téměř po celý život.

S růstem životní úrovně je stále pro více lidí důležité nejen zda, ale také kde a jak bydlí. Uživatelský komfort, který poskytuje důkladně opravený byt v revitalizovaném panelovém domě, může být i vyšší než v případě bytu v lečkeré novostavbě. Ceny nových i starších bytů se liší nejen podle lokality, ale také podle technického stavu a vybavení bytu i domu. Roste nejen počet lidí, kteří si mohou dovolit luxusní bydlení, ale i těch, kteří si nemohou příliš vybírat. Rozhodně však převládá zájem o nákup bytu před pronájmem, což souvisí s poklesem úroků a zpřístupněním hypoték širším vrstvám lidí.

Vývoj na českém trhu nemovitostí bude nadále ovlivňovat především dostupnost úvěrového financování. Další růst úrokových sazeb a větší zdrženlivost bank při poskytování hypotečních úvěrů by mohly růst cen bytů zastavit.

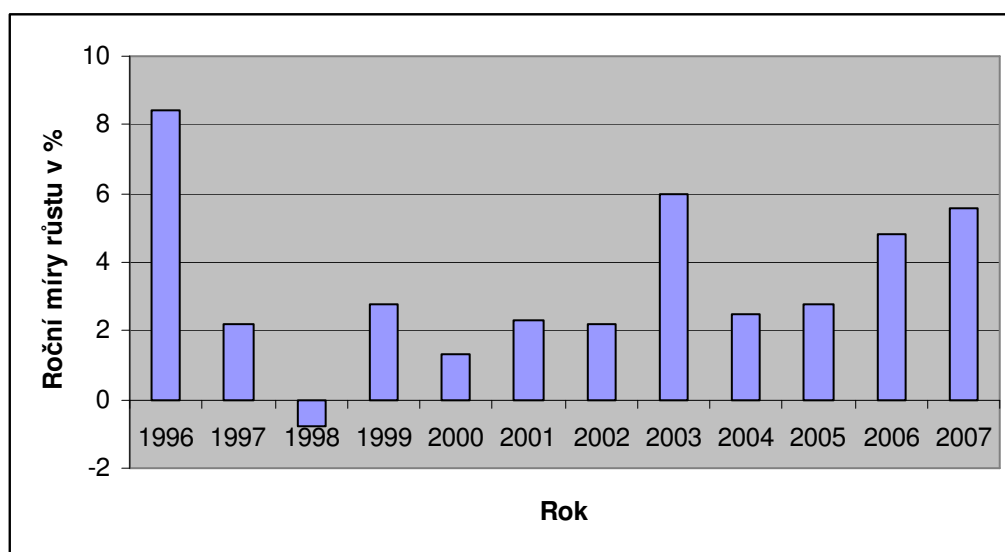
3.3 Domácnosti a hypoteční úvěry

Nakupování zboží na úvěr, splátky, či s půjčkami je v současnosti zcela běžnou záležitostí. Také začít stavět či koupit byt bez pořízení hypotéky už snad asi ani není možné.

Ale co když se splácení vymkne kontrole a zadlužování se stává neúnosným? Mnoho lidí zastává názor, že žít na dluh, tedy s úvěry a půjčkami, je už docela normální a že bankovní úvěr na byt či dům je tím nejlepším řešením. Jenže v některých případech lidé výši splátek nezvládnou a pak přijdou soudy a exekuce.

Nejprve zhodnotíme spotřebu domácností prostřednictvím grafu 3.5. Vidíme, že spotřeba domácností roste sice pomaleji než v roce 1996 nebo 2003, ale jde o „normální“ období, tedy období bez šoků.

Graf 3.5 Spotřeba domácností – roční míry růstu v % v letech 1996-2007



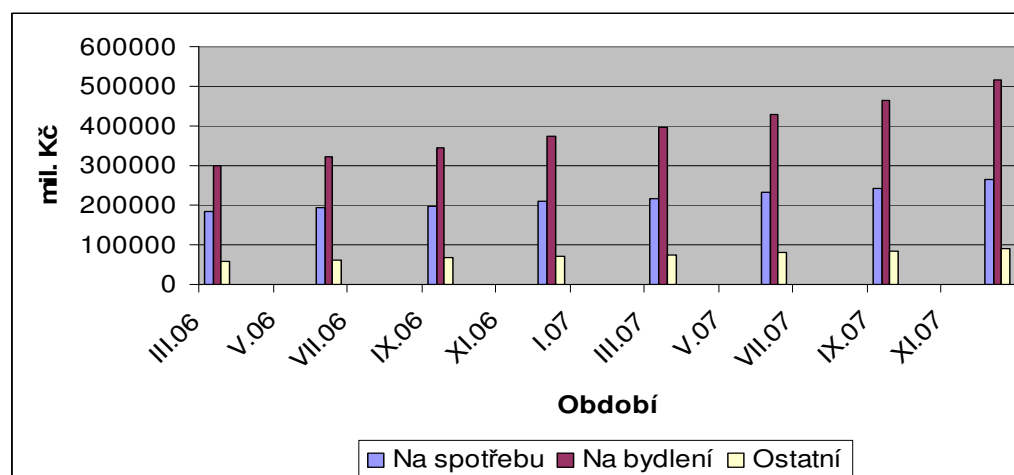
Zdroj dat: ČNB, vlastní zpracování.

Spotřeba domácností je nejstabilnější a nejlépe predikovatelnou složkou poptávky, je těsně zkorelovaná s vývojem reálných mezd, je výrazem očekávání domácností a odrazem měnícího se životního stylu směrem k vyšší kvalitě, vyšší poptávce po službách a bydlení a vyšší poptávce po spotřebě. Tempo růstu spotřeby domácností je v současné době sice vysoké, ale není nadměrné, tudíž nepředstavuje žádné větší makroekonomické riziko.

Spotřeba domácností souvisí s jejich příjmy a ty jsou důležitým faktorem mající vliv na poptávku po úvěrech. Úvěry domácnostem rostly v posledních letech vysokým a stabilním tempem. Domácnosti jsou druhým největším dlužníkem finančního sektoru. Je zřejmé, že zadlužování českých domácností se rok od roku prohlubuje, některé bankovní ústavy již začínají mít strach ze zhoršení platební morálky svých klientů a rovněž Česká národní banka

zesiluje varování před zadlužováním. Celkový počet domácností v České republice je přibližně 4 miliony³⁶ a jejich zadlužení rekordně roste, jak můžeme vidět z grafu 3.6. Ten rovněž ukazuje, že úvěry na bydlení se na celkovém zadlužení domácností podílejí nejvyšší mírou. Úvěry domácnostem jsou tedy taženy úvěry na bydlení.

Graf 3.6 Celkové zadlužení domácností



Zdroj dat: ČNB, vlastní zpracování.

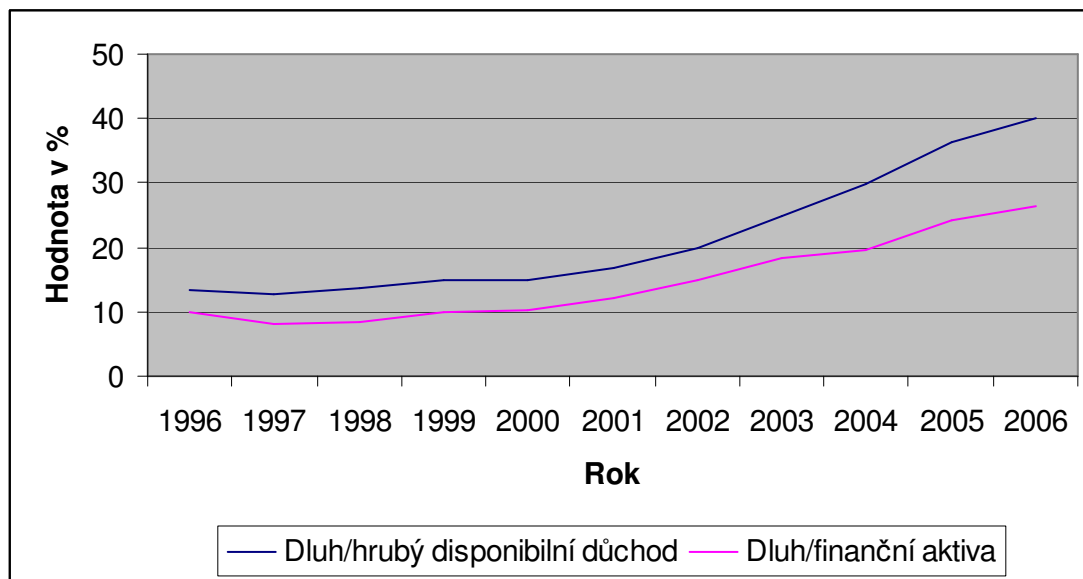
Během loňského roku narostly dluhy českých domácností u bank o 186 miliard na celkem 726 miliard korun. České domácnosti tak brzy v půjčkách doženu podniky, ty totiž dluží bankám jen o necelých dvacet miliard korun víc a jejich zadlužování roste pouze polovičním tempem. Dluhy českých domácností loni narostly hlavně kvůli půjčkám na bydlení. Na nákup nemovitostí totiž jdou tři čtvrtiny všech půjčených peněz. Také narostla výše hypotéky. Lidé si průměrně půjčují 1,8 milionu proti loňským 1,6 milionu korun. Banky se snaží k hypotékám přilákat více klientů, a proto přestaly dělat velké rozdíly mezi ročním a pětiletým zmrazením úroků fixací.

Mezi nejvíce zadluženou kategorií domácností se řadí vysokopříjmové domácnosti, avšak zároveň roste i zadlužování nízkopříjmových kategorií domácností, to však již ne vlivem úvěrů na bydlení, ale spíše vlivem spotřebitelských úvěrů.

Spotřeba domácností je částečně financována jejich rostoucím zadlužením počínaje rokem 2001. Tohoto jevu si můžeme všimnout v grafu 3.7.

³⁶ Přesně 4 051 583 (ČSÚ, 2007)

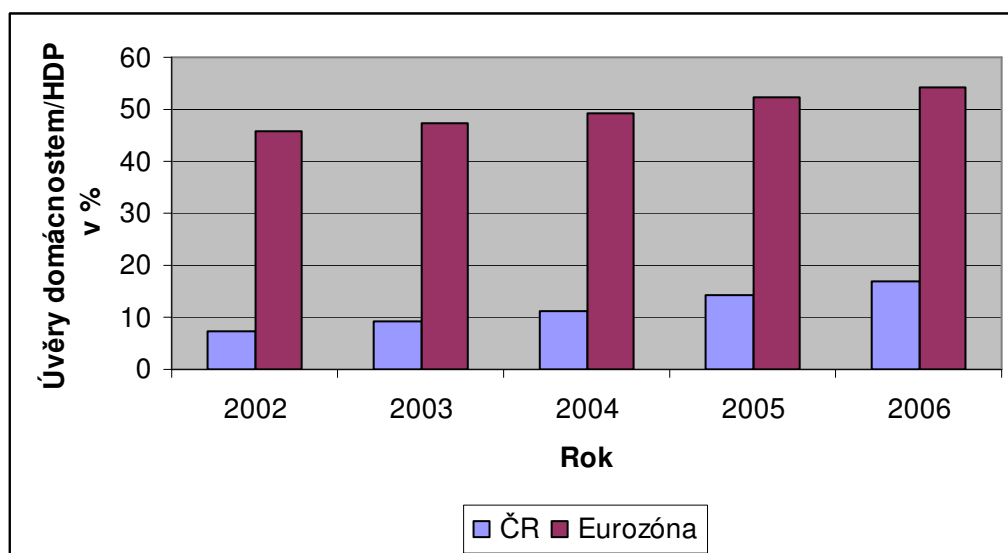
Graf 3.7 Dluh domácností: poměrové ukazatele v letech 1996 - 2006



Zdroj dat: ČNB, vlastní zpracování.

Přestože tempo zadlužení českých domácností poměrně rychle roste, úroveň zadlužení je ve srovnání s eurozónou výrazně nižší, jak ukazuje graf 3.8. „Zatímco v západní Evropě má hypotéku skoro polovina domácností, v Česku jde jen o osm procent,“ uvádí Ivo Staník z Wood & Copany.³⁷

Graf 3.8 Úvěry domácnostem/HDP (v %)



Zdroj dat: ČNB, vlastní zpracování.

³⁷ Dostupné na: http://finweb.ihned.cz/c4-10040110-22871050-P05510_d-ceske-rodiny-maji-rekordni-dluhy.

3.4 Osobní bankrot

Osobní bankrot umožní domácnostem zbavit se dluhů, pokud své závazky nejsou schopny nadále splácet. Díky němu mají domácnosti možnost „začít znovu“ a současně se snaží o maximální výtěžnost pro věřitele. Dlužník si sám navrhne splátkový kalendář, ten pak odsouhlasí soud a věřitelé. Návrh určí, jaké minimum z platu dlužníkovi zůstane a jaké bude odvádět svým věřitelům. Není přitom třeba, aby zaplatil 100% dluhu. Při dosažení určité částky bude dluh považován za splacený. Součástí opatření je ale i rozprodání majetku, který dlužník nepotřebuje bezprostředně ke svému životu a k zajištění příjmů na splácení.

Osobní bankrot je tedy založen na dvou základních mechanismech:

- jednorázové zpeněžení majetkové podstaty,
- pětiletý splátkový kalendář.

Společnou podmínkou je splacení alespoň 30% dlužné částky a návrh na oddlužení může podat pouze dlužník. Tomu bude po dobu pěti let zůstat jen životní minimum. Všechny ostatní příjmy – řádné i mimořádné – půjdou totiž na splacení dluhu. Po splnění podmínek oddlužení zbaví soud dlužníka zbývajících závazků – to se však netýká peněžitých a jiných majetkových trestů za úmyslné trestné činy a závazků k náhradě škody způsobené úmyslným porušením právní povinnosti.

Součástí žádosti osobního bankrotu je seznam majetku a závazků, dále listiny prokazující příjmy 3 roky zpět, písemný souhlas nezajištěného věřitele (v případě hodnoty plnění nižší než 30%), úředně ověřený podpis osob, které jistily závazek a zavázaly se za oddlužení dlužníka jako spoludlužníci či věřitelé a úředně ověřený podpis manžela a výslovný souhlas s oddlužením, může-li být dotknut společný majetek.

Povinností oddluženého je vykonávat výdělečnou činnost nebo v případě nezaměstnanosti usilovat o získání práce. Pokud by oddlužený získal dědictví nebo jakékoliv dary, je povinen tyto zpeněžit a využít pro uhrazení splátek. Mezi další povinnosti patří bez odkladu oznamovat změnu bydliště, pokud by došlo k takovéto situaci, vždy 15. ledna a 15. července příslušného roku informovat soud a věřitelský výbor o příjmech za posledních 6

měsíců. Dále oddlužený nesmí zatajovat své příjmy, poskytovat některým věřitelům výhody a přijímat nové závazky. Oddlužení je možné provést pouze jednou za život.

Osobní bankrot upravuje Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení; s platností od 1. ledna 2008.

3.5 Dílčí shrnutí

Předpovědi ekonomů a realitních makléřů o letošním zpomalení trhu bydlení se zatím neplní. Naopak hypoték stále přibývá a roste i výstavba nových bytů. Z vyjádření tuzemských bank vyplývá, že letošní první dva měsíce překonávaly v zájmu o úvěry na bydlení i loňské rekordy. Zájem o hypotéky dále významně roste.

Zadlužování domácností má bohužel stejný trend. Avšak v porovnání s vyspělými ekonomikami to nevypadá zase až tak zle, jelikož úroveň zadlužení českých domácností (v poměru k HDP) je ve srovnání s těmito ekonomikami zhruba třetinová.

Určitým rizikem je zadlužování nízkopříjmových domácností a domácností s jedním živitelem, jelikož řada z nich by v případě ztráty zaměstnání či nemoci hlavního živitele nebyla schopna dostát svým závazkům.

Problémy hypotečního trhu v zahraničí se projevují v domácí ekonomice prostřednictvím finančních trhů, přímé dopady vedoucí k problémům s hypotékami v České republice asi dnes nelze očekávat. Přesto je žádoucí se o tuto problematiku zajímat a situaci sledovat. Přes relativně nízkou úroveň zadlužení obyvatelstva nesmíme zapomenout na to, že krizi amerického hypotečního trhu nespustili přiměřeně bonitní klienti bank, ale ti, kteří poskytli bankám záruky splacení úvěrů těsně na hranici akceptovatelnosti. Agregovaná čísla hodnotící v pozitivním světle růst mezd, pokles nezaměstnanosti, rezidenční výstavbu, konkurenci na trhu a dosud relativně nízkou úroveň zadlužení v ČR neznamenaají, že určitá skupina dlužníků do těchto pozitivních schémat nezapadne. Mohla by se časem ocitnout v dluhové pasti.

Závěr

Úvěry na bytové účely poskytované bankami formou hypotečních úvěrů a úvěrů stavebních spořitelen dnes patří k nejdynamičtějším rostoucím položkám bilance domácího bankovního sektoru.

Domnívám se, že český hypoteční trh bude pokračovat v expanzi, zejména pokud budou nadále příznivé makroekonomické podmínky (růst HDP a reálných mezd) a v důsledku přibližování hypotečního financování k úrovni běžné na trzích vyspělých zemí Evropské unie. Avšak s růstem ekonomiky a tím i příjmů jednotlivých domácností se zvyšuje cena bytů a pro většinu domácností s nižšími příjmy se stává pořízení vlastního bydlení méně dostupnější.

Touha po kvalitnějším bydlení zaujímá stále významnější místo v hierarchii materiálních potřeb, zejména u mladých lidí. Hypoteční úvěry na bydlení společně s úvěry ze stavebního spoření představují přibližně 75% celkového zadlužení domácností.

U mladých rodin, které se chystají pořídit si své první vlastní bydlení, velmi záleží na tom, jaké mají rodinné zázemí, relativně jisté zaměstnání a tím pádem i příjmy, jelikož využití hypotéky není krátkodobá záležitost. Je tedy třeba pečlivě zvážit, zda bude splácení úvěru pro onu rodinu únosné. Většina lidí má své představy a ideály, ale realita může být ze dne na den jiná. Pak v mnoha případech se vzniklá situace často řeší dalším úvěrem, aby byly prostředky na splácení toho prvního. A už vzniká začarovaný kruh, který bohužel pro některé končí až samotnou exekucí.

V začátcích splácení úvěru, kdy jsou rodiny v euforii z toho, že mají konečně vysněné vlastní bydlení, jim každoměsíční splácení úvěru jistě nedělá velkou hlavu. Avšak toto velké nadšení jednou skončí, z nového bytu či domu se stane běžná záležitost a přijdou jiné priority, přání a sny. Ty ale třeba nebude možno realizovat, musí se přeci splácet úvěr... A pak taková dovolená, automobil, nové vybavení bytu, zůstane opravdu jen snem. Takovéto situace mohou vést např. až k manželské krizi a následným rozvodům.

Samozřejmě to neznamená, že takhle skončí každá domácnost. Myslím si, že k tomuto mají blíže spíš nízkopříjmové domácnosti, které využívají hypotečních úvěrů. Osobně proti hypotečním úvěrům nejsem, lidé už se bez nich v dnešní době jen těžko obejdou, ale zastávám názor, že je třeba si vše důkladně promyslet a zvážit všechny potenciální možnosti, než učiníme tento krok.

Seznam použité literatury

A/ Knihy a publikace

DURDISOVÁ, J. a kol. *Sociální politika v ekonomické praxi: vybrané problémy*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 2005. 246 s. ISBN 80-245-0850-8.

DUŠEK, P. a KOS, B. *Právo hypotečního úvěrování*. 1.vyd. Praha: C.H. Beck, 2001. 208 s. ISBN 80-7179-384-1.

HOLEJŠOVSKÝ, J. a ŘÍMALOVÁ, O. *Družstva*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2004. 494 s. ISBN 80-7179-812-6.

KREBS, V. a kol. *Sociální politika*. 4. vyd. Praha: ASPI, 2007. 503 s. ISBN 978-80-7357-276-1.

LUX, M. a SUNEGA, P. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3.

POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: EKOPRESS, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

REVENDA, Z. a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. 627 s. ISBN 80-247-1097-8.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 124 s. ISBN 80-247-1097-8.

B/ Legislativa

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

C/ Noviny a časopisy

BÝM, P. *Hypotéky a stavební spoření*. PROFIT, listopad 2005, roč.16, č.47, s. 31-34.

JOHÁNEK, T. *Nejvíce hypoték jde na nákup nemovitostí*. PROFIT, říjen 2005, roč.16, č.44, s. 43.

D/ Internetové zdroje

AXAMIT, R. Jaká je budoucnost nájemního bydlení v ČR ? [online]. 2007. [cit. 2007-12-10]. Dostupné na World Wide Web: http://osmd.cz/files/uploaded/Najemni_bydleni___R.Axamit___28-3-07.doc.

BUKAČ, P. HYPOINDEX.CZ. *Cenové nůžky mezi kvalitním a nekvalitním bydlením se rozevrou*. [online]. 2008. [cit. 2008-04-06]. Dostupné na World Wide Web: <http://www.hypoindex.cz/clanky/cenove-nuzky-mezi-kvalitnim-a-nekvalitnim-bydlenim-se-rozevrou/>.

ČERMÁK, D., KOSTELECKÝ, T., LUX, M., MONTAG, J., SUNEGA, P. *Standardy bydlení 2004/2005. Financování bydlení a regenerace sídlišť*. [online]. 2005. [cit. 2008-04-06]. Dostupné na World Wide Web: http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/standardy2005_downcz.htm.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Jsou v ČR hypotéky časovanou bombou ?* [online]. 2007. [cit. 2008-04-06]. Dostupné na World Wide Web: http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2007/cl_07_070823.html.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Měnově politické nástroje ČNB*. [online]. 2008. [cit. 2008-04-21]. Dostupné na World Wide Web: http://www.cnb.cz/m2export/sites/www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/download/menove_nastroje.xls.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Bytová výstavba*. [online]. 2007. [cit. 2007-12-18]. Dostupné na World Wide Web: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/kalendar/aktual-byt>.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2004-2006*. [online]. 2007. [cit. 2008-04-20]. Dostupné na World Wide Web: <http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/p/7009-07>.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Cenzové domácnosti podle počtu členů domácnosti, podle druhu domácnosti a počtu závislých dětí*. [online]. 2007. [cit. 2008-04-06]. Dostupné na World Wide Web: [http://www.czso.cz/sldb/sldb.nsf/i/97206BBA2184B842C1257331002CEC78/\\$File/tab46.xls](http://www.czso.cz/sldb/sldb.nsf/i/97206BBA2184B842C1257331002CEC78/$File/tab46.xls).

DAVIDOVÁ, P. a HEŘMÁNEK, J. *Hypotéky převažují*. [online]. 2005. [cit. 2008-04-06]. Dostupné na World Wide Web: http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2005/cl_05_050520b.html.

EUROHYPOTÉKY. *Výhled na hypotéky do budoucna*. [online]. 2007. [cit. 2008-04-03]. Dostupné na World Wide Web: <http://www.euro-hypoteky.eu/clanky/vyhled-na-hypoteky-do-budoucnosti>.

FINANCE.CZ. *Úrokové sazby České národní banky*. [online]. 2008. [cit. 2008-04-20]. Dostupné na World Wide Web: <http://www.finance.cz/bankovnictvi/sazby-cnb/>.

FINWEB.CZ. *České rodiny mají rekordní dluhy*. [online]. 2008. [cit. 2008-04-06]. Dostupné na World Wide Web: http://finweb.ihned.cz/c4-10040110-22871050-P05510_d-ceske-rodiny-maji-rekordni-dluhy.

HEŘMANSKÝ, P. *Domácnosti neztrácí chuť k zadlužování*. [online]. 2008. [cit. 2008-04-06]. Dostupné na World Wide Web: <http://www.bankovnipoplatky.com/media-a-poplatky/domacnosti-neztraci-chut-k-zadluzovani--4302/>.

HYPOTEKYONLINE.CZ. *Hypoteční úvěr*. [online]. 2007. [cit. 2008-04-06]. Dostupné na World Wide Web: <http://www.hypotekyonline.cz/showArticle.php?idArticle=12>.

IDNES.CZ. *Co změnila novela zákona o stavebním spoření č. 292/2005 Sb., z 1.10. 2005*. [online]. 2006. [cit. 2008-02-20]. Dostupné na World Wide Web: http://fincentrum.idnes.cz/co-zmenila-novela-zakona-o-stavebnim-sporeni-c-292-2005-sb-z-1-10-2005-pl1-/viteze.asp?c=A051125_124037_viteze_jjj.

IDNES.CZ. *Hypoindex – Vývoj hypotečního trhu*. [online]. 2008. [cit. 2008-04-20]. Dostupné na World Wide Web: <http://fincentrum.idnes.cz/hypoindex.asp?y=hypoindex/vyvojhypotecnihotru.htm>.

IDNES.CZ. *Hypoték přibývá a jsou dražší*. [online]. 2008. [cit. 2008-04-06]. Dostupné na World Wide Web: http://fincentrum.idnes.cz/hypotek-pribyva-a-jsou-drazsi-dk2-/hypoindex.asp?c=A080319_214221_hypoindex_zra.

IDNES.CZ. *Hypotéky zdražují, někde ale můžete ušetřit až desítky tisíc korun*. [online]. 2008. [cit. 2008-04-06]. Dostupné na World Wide Web: http://fincentrum.idnes.cz/hypoteky-zdrazuji-nekde-ale-muzete-usetrit-az-desitky-tisic-korun-1dx-/hypoindex.asp?c=A080219_173619_fi_osobni_jjj.

IDNES.CZ. *Přehled cen bytů a výše nájmů v České republice*. [online]. 2008. [cit. 2008-04-21]. Dostupné na World Wide Web: <http://cenybytu.idnes.cz/>.

IDNES.CZ. *Vzroste-li úroková sazba hypoték o několik procent, počítejte s finančními problémy*. [online]. 2008. [cit. 2008-04-20]. Dostupné na World Wide Web: http://fincentrum.idnes.cz/o-kolik-by-musely-vzrust-urokove-sazby-abyste-zacali-mit-problem-se-splacenim-hypoteky-gtt-/uver.asp?c=A080407_224927_uver_jjj.

MĚŠEC.CZ. *Výše státní podpory hypotečního úvěru*. [online]. 2008. [cit. 2008-02-23]. Dostupné z World Wide Web: <http://www.mesec.cz/texty/vyse-statni-podpory-hypotecniho-uveru/>.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Hypoteční úvěry za roky 2002-2007*. [online]. 2008. [cit. 2008-04-03]. Dostupné na World Wide Web: http://www.mmr.cz/uploads/MMR_Temata/BYTOVA_POLITIKA/Statistiky_Analyzy_BP/Hypoteky_2007/080125_HU_2002_2007_struktura_01.pdf.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Základní východiska koncepce bytové politiky*. [online]. 2007. [cit. 2007-12-10]. Dostupné na World Wide Web: <http://www.mmr.cz/index.php?show=001026046000002>.

NOVINKY.CZ. *Co zvážit při koupi bytu či rodinného domu*. [online]. 2008. [cit. 2008-04-20]. Dostupné na World Wide Web: <http://www.novinky.cz/clanek/137604-co-zvazit-pri-koupi-bytu-ci-rodinneho-domu.html>.

RUML, M. FINANCE.CZ. *Česko ovládla hypoteční horečka*. [online]. 2007. [cit. 2008-04-20]. Dostupné na World Wide Web: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/119865/?auth=5d51dfca87b0e7e88ac1673119c55a64>.

SOCIOLOGICKÝ ÚSTAV AV ČR. *Socioekonomie bydlení*. [online]. 2005. [cit. 2008-04-06]. Dostupné na World Wide Web: http://seb.soc.cas.cz/projekty/nabidka_cz.htm.

SPORIT.CZ. *Zákon č. 96/1993Sb., o stavebním spoření. Úskalí a pozitiva zákona o stavebním spoření*. [online]. 2007. [cit. 2008-02-20]. Dostupné na World Wide Web: http://www.sporit.cz/tipy/zakon_stavebni_sporeni.php.

SVACHINA, L. HYPOINDEX.CZ. *Hypindex březen 2008: Úrokové sazby konečně změnily kurz*. [online]. 2008. [cit. 2008-04-21]. Dostupné na World Wide Web: <http://www.hypindex.cz/clanky/hypindex-urokove-sazby-konecne-zmenily-kurz/>.

WINTER, M. ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Zadluženost domácností v ČR podle poznatků ČNB*. [online]. 2007. [cit. 2008-04-06]. Dostupné na World Wide Web: http://www.cnb.cz/m2export/sites/www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/konference_projevy/vystoupeni_projevy/download/Singer_20070525_zadluzenost.pdf.

Seznam zkratk a symbolů

apod.	a podobně
atd.	a tak dále
č.	číslo
ČNB	Česká národní banka
ČTK	Česká zpravodajská agentura
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
Kč	korun českých
ks	kus
mil.	milion
mld.	miliarda
např.	například
OSMD	Občanské sdružení majitelů domů
p.a.	per annum
resp.	respektive
Ř.z.	Říšský zákoník
Sb.	sbírka
tab.	tabulka
tis.	tisíc
tj.	to je
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaný/á

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- byl(a) jsem seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo,
- беру на vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3),
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové (bakalářské) práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že údaje o diplomové (bakalářské) práci, obsažené v Záznamu o závěrečné práci, umístěném v příloze mé diplomové (bakalářské) práce, budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO,
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona,
- bylo sjednáno, že užít své dílo – diplomovou (bakalářskou) práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne

.....
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

.....

Seznam příloh

Příloha č. 1 Žádost o úvěr

Příloha č. 2 Žádost o úvěr ke stavebnímu spoření bez zajištění nemovitosti

Příloha č. 3 Žádost o úvěr ke stavebnímu spoření se zajištěním nemovitosti